

نقابة محامين مصر
لجنة الشريعة الإسلامية

أوجه الفسخ والإخلاء في عقد الإيجار الخاضع للقانون المدني

المؤلف
مجدى أحمد عزام
المحاضر بمعهد المحاماة

تقديم

ا/محي الدين حسن **ا/عاصم نصير**

عضوا مجلس النقابة العامة

ا/ عبد العزيز الدرينى

مقرر اللجنة الثقافية وعضو النقابة الفرعية بالإسكندرية





أوجه الفسخ والإخلاء

في

عقد الإيجار

رقم الايداع بدار الكتب والوثائق

٢٠١٠/١٧٣٢٦

آفاق العلم

للنشر والتوزيع

٠١٢٦٨١٦٦٨٠- ٠١٠٠٥٣٦٨١٢

Afaq_elelm@yahoo.com

الموجز في

أوجه الفسخ والإخلاء في عقد الإيجار

الخاضع للقانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ والقانون المدني في ضوء أحكام محكمة النقض

- نطاق تطبيق القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦
- تعريف عقد الإيجار و احكامه
- حالات بطلان عقد الإيجار
- حالات عدم نفاذ عقد الإيجار
- حالات انتهاء عقد الإيجار
- الصيغة التنفيذية على عقد الإيجار
- حالات الفسخ المقررة للمستأجر
- حالات الفسخ المقررة للمؤجر
- تحديد الاختصاص القضائي بنظر منازعات عقود الإيجار

مجدى أحمد عزام

المحامى بالقضاء العالى

دراسات عليا في القانون

بسم الله الرحمن الرحيم

﴿ربنا آتنا من لدنك رحمة وهيئ لنا من أمرنا رشداً﴾

[سورة الكهف]

﴿رب اشرح لي صدري ويسر لي أمري واحلل عقدة من لساني يفقهوا قولي﴾

[سورة طه]

﴿وما بكم من نعمة فمن الله﴾

[سورة النحل]

إهــداء

- إلى /والداي
- إلى / أحمد وآلاء
- إلى /كل طالب علم وباغ للخير

زملائي ... وزميلاتي

دعمًا للمكتبة القانونية أقدم لكم هذا الكتاب إرتقاءًا بثقافةالمحامي ووصولاً إلي إعلاء قيمة رسالة المحاماه .

ا/عبد العزيز الدريني

عضو المجلس ومقرر اللجنة النقابية

زملائي الأعزاء

إستكمالا لمشروع لجنة الشريعة الإسلامية فى الإرتقاء بالعمل المهنى نقدم كتاب الأستاذ / مجدي أحمد عزام المحامى والذي آل على نفسه أن يشارك بجهده وبفكره فى إثراء العمل القانوني والذي قام بتأليفه متوخيا الدقه والعرض الجيد لشرح أوجه الفسخ والإخلاء فى عقد الإيجار الخاضع للقانون المدني .

وإذ نقدم ذلك الجهد آملين به النفع مبتغين به وجه الله مع وعد بتقديم المزيد بإذن الله بعد إن حملنا الأمانه في أعناقنا

عضوا النقابة العامه

ا/ محي الدين حسن ا/ عاصم نصير

مقدمة

بعد صدور القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ بشأن تطبيق أحكام القانون المدني في شأن تأجير الأماكن التي تخضع لأحكامه ، والذي أحسن المشرع صنعا بالرجوع إلى أحكام القانون المدني والقواعد العامة في تحديد أحكام العلاقات الايجاريه بين الأفراد وخروجه عن قيد أحكام قوانين إيجار الأماكن الاستثنائية والتي لا تتفق مع الشريعة الإسلامية والدستور •

وهو الأمر الذي دفعنا إلى دراسة الأسباب التي يترتب عليها انتهاء عقد الإيجار وحالات عدم نفاذه وحالات بطلانه وحالات الفسخ سواء المقررة للمؤجر أوالمقررة للمستأجر في ضوء قضاء محكمة النقض وإجراء حصر شامل لتلك الأسباب التي يحق مع وجودها لأي من طرفي العلاقة الايجاريه طلب فسخ الإيجار وذلك في شكل موجز •

وقد تناولنا في باب تمهيدي بيان نطاق تطبيق أحكام القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ ونطاق الاختصاص القضائي بشأن دعاوى فسخ الإيجار الخاضعة لأحكام القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ وفقا لأحكام قانون المرافعات •

ثم تناولنا بعد ذلك كل سبب من أسباب انتهاء، وبطلان، وعدم نفاذ، وفسخ عقد الإيجار مؤيدة بأحكام النقض وذلك في شكل موجز وجعلنا هناك فصل مستقل لأحكام الصيغة التنفيذية على عقد الإيجار المقررة بالقانون ١٣٧ لسنة ٢٠٠٦

واسأل الله العلي القدير أن يكون هذا العمل خالصا لوجهه الكريم وأن ينفعنا الله به بعد الممات و أن يكون في هذا العمل خيرا للسادة المشتغلين بالقانون وأن يكون محل تقدير •

والله أسأل أن ينفعنا بما علمنا ويعلمنا ما ينفعنا ،

مجدي احمد محمد مصطفى عزام

المحامى

٦٠ ش نجيب البستاني فيكتوريا الإسكندرية مصر

Emil/magdy.azzam@yahoo.com

٢٠١٠م/ ١٤٣١هـ

فصل تمهيدي

نطاق تطبيق أحكام القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦

الأماكن الخاضعة لأحكام القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦

أولاً: النصوص:

تنص المادة الأولى من القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦:

"............لا تسرى أحكام القانونين رقمي ٤٩ لسنة١٩٧٧ في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر و١٣٦ لسنة ١٩٨١ في شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المالك والمستأجر والقوانين الخاصة بإيجار الأماكن الصادرة قبلهما على الأماكن التي لم يسبق تأجيرها ولا على الأماكن التي انتهت عقود إيجارها قبل العمل بهذا القانون أوتنتهي بعده لأي سبب من الأسباب دون أن يكون لأحد حق البقاء فيها طبقا للقانون"

كما تنص المادة الثانية من القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦:

"............تطبق أحكام القانون المدني في شأن تأجير الأماكن المنصوص عليها في المادة الأولى من هذا القانون خاليه أومفروشة أوفي شأن استغلالها أوالتصرف فيها."

ثانيًا: البيان والتعليق:

حدد المشرع المصري في المادة الأولى من القانون رقم٤لسنة ١٩٩٦ نطاق تطبيق أحكام القانون المدني على عقود إيجار الأماكن التي تخضع لأحكام المادة الثانية منه. وهى تلك التي تحرر اعتبارا من يوم ١٩٩٦/١/٣١ وما بعده وهو تاريخ العمل بأحكام القانون رقم٤لسنة١٩٩٦حيث تم نشر القانون بالجريدة الرسمية في العدد ٤ مكرر (أ) بتاريخ ١٩٩٦/١/٣٠ وبالتالي يعمل به من اليوم التالي لتاريخ نشره أي اعتبارا من ١٩٩٦/٣/٣١.

وقد تناول النص حالات ثلاث يخضع معها عقد الإيجار لأحكام القانون المدني وهى :

١- الأماكن التي لم يسبق تأجيرها

نص المشرع على أن جميع الأماكن المنشأة قبل العمل بأحكام القانون رقم ١٩٩٦/٤ أي قبل ١٩٩٦/١/٣١ والتي لم يسبق تأجيرها لاتخضع لأحكام قوانين إيجار الأماكن وتخضع لأحكام مواد الإيجار المنصوص عليها بالقانون المدنى. في المواد من ٥٨٨ حتى ٦١٨

والحال كذلك أيضا لجميع الأماكن التي تنشأ بعد تاريخ نفاذ القانون رقم ١٩٩٦/٤- أي بعد

١٩٩٦/١/٣١- وهو أمر بديهي بالتبعية.

يستوي بعد ذلك أن تكون تلك الأماكن قد سبق شغلها بأي سند آخر غير عقد الإيجار كما لو كان الحال بموجب عقد استغلال أوحكر ...أوإلى غير ذلك ،

وبشكل عام فان جميع الأماكن أيا كان تاريخ إنشائها والتي لم يسبق تأجيرها منذ إنشائها تخضع عند تأجيرها لأحكام مواد الإيجار المنصوص عليها بالقانون المدني ،

٢- الأماكن التي انتهت عقود إيجارها قبل١٩٩٦/١/٣١ تاريخ نفاذ القانون رقم ٤لسنة ١٩٩٦

ويقصد بتلك الأماكن جميع الأماكن التي كانت مؤجره بموجب عقود خاضعة لأحكام قوانين إيجار الأماكن الاستثنائية رقمى٤٩لسنة١٣٦،١٩٧٧لسنة ١٩٨١ .(أيا كان غرض الإيجار) وانتهت عقود تلك الأماكن لأي سبب كان ،يستوي في ذلك أن يكون انتهاء العقد المبرم لشغل العين كان جبريا بموجب حكم قضائي بالفسخ أوالإخلاء والطرد أولانتهاء العلاقة الايجاريه لأي سبب كوفاة المستأجر دون وريث أومستحق للامتداد القانوني أوكان انتهاء العقد المبرم لشغل العين اختياريا بإرادة طرفيه بإنهاء التعاقد.

٣- الأماكن التي تنتهي عقود إيجارها بعد١٩٩٦/١/٣١ لأي سبب

ويقصد بتلك الأماكن جميع الأماكن التي كانت مؤجره بموجب عقود إيجار خاضعة لأحكام قوانين إيجار الأماكن الاستثنائية.وظلت خاضعة لأحكامها حتى بعد ١٩٩٦/١/٣١ تاريخ نفاذ القانون رقم٤لسنة١٩٩٦ثم انتهت تلك العقود لأي سبب كان سواء جبرا بموجب حكم قضائي أواختياريا بإرادة طرفي التعاقد.

إلا أن ذلك مشروط في هذه الحالة بألا يكون لأحد الحق في البقاء بالعين المؤجرة بعد انتهاء العقد لأي سبب من الأسباب المنصوص عليها في قوانين إيجار الأماكن رقمى٤٩لسنة١٩٧٧، ١٣٦لسنة ١٩٨١. وفقا لما نصت عليه المادة ٢٩من القانون رقم ١٩٧٧/٤٩بشأن الامتداد القانوني لعقود الإيجار وتعديلاتها بموجب القانون رقم ٦لسنة ١٩٩٧.

و كذلك ما نصت عليه المادة٢٠ من القانون ١٣٦لسنة ١٩٨١بشأن التنازل عن الإيجار وفقا لأحكام البيع بالجدك. حتى ولو ثبت حق البقاء في العين في تاريخ لاحق على ١٩٩٦/١/٣١كما

هو الحال في حالات التنازل عن الإيجار بموافقة المالك.

ويشكل عام يمكن القول:

بأن نطاق تطبيق أحكام القانون رقم٤ لسنة ١٩٩٦ يشمل جميع الأماكن التي يتم تأجيرها اعتبار من يوم ١٩٩٦/١/٣١ - تاريخ العمل بأحكام القانون رقم ١٩٩٦/٤- ما دامت كانت خاليه وقت التأجير ، ويستوي بعد ذلك أن يكون سبق شغلها بموجب عقد إيجار قبل أوبعد العمل بالقانون رقم ٤لسنة١٩٩٦ ما دام قد انتهى العمل بأحكام ذلك العقد..

فأي عقد إيجار - أصلي - يكون مؤرخ إعتباراً من ١٩٩٦/١/٣١ يكون خاضع لأحكام القانون المدني " القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ ".

● استبعاد جميع الأماكن الخاضعة لأحكام القانون رقم٤٩لسنة١٩٧٧ والقانون رقم ١٣٦لسنة١٩٨١من الخضوع لأحكام القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦.

ويقصد بتلك الأماكن جميع الأماكن التي يتم شغلها بموجب عقود إيجار سابقه في تاريخ تحريرها على تاريخ نفاذ القانون رقم ٤لسنة١٩٩٦ أي قبل ١٩٩٦/١/٣١.

فمتى كان العقد محرر قبل ١٩٩٦/١/٣١ فإنه يخضع لأحكام قوانين الإيجار الاستثنائية، ويستبعد خضوعه لأحكام القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ .ويستوي أن تكون عقود الإيجار المبرمة قبل ١٩٩٦/١/٣١ مؤجره لأغراض السكن أولغير أغراض السكن.

* يستوي الغرض من تأجير العين أوالمكان الخاضع لأحكام القانون رقم١٩٩٦/٤

فلا يحول تحديد غرض استعمال العين الخاضعة عقود إيجارها لأحكام القانون المدني ما دام كان محررا بعد ١٩٩٦/١/٣١ سواء كان لغرض السكن أوغير السكن أوأرض فضاء أوزراعيه.........

* ويخرج كذلك عن نطاق الخضوع لأحكام القانون ٤لسنة١٩٩٦ حالة الحصول على أحكام قضائية بأحقية صاحبه في البقاء في العين لأي سبب يستند لنص قانوني بقوانين إيجار الأماكن حتى ولو كان الحكم تاريخه لاحق على ١٩٩٦/١/٣٠.

صورية التصرفات بقصد التحايل على الخضوع لأحكام القانون رقم ٤لسنة ١٩٩٦

قد يتحايل الأفراد المخاطبين بتطبيق أحكام القانون على أحكام القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ بأن يقوم طرفي التعاقد بتحرير عقد إيجار للعين محل التعاقد بتاريخ سابق على تاريخ العمل بالقانون رقم ٤لسنة١٩٩٦ بأن يسندوا للعقد تاريخ أسبق على تاريخ العمل بأحكام القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ – " ١٩٩٦/١/٣١ " – وذلك هروبا من الخضوع لأحكام القانون المدني واستحسانا للخضوع لأحكام قوانين إيجار الأماكن للاستفادة من أحكام تحديد الأجرة ، وعدم تحديد مده للإيجار ، والامتداد القانوني و.......

إلا أننا نرى أنه يجوز لأي من طرفي التعاقد إثبات صورية هذا التعاقد والتاريخ المسند إليه بكافة طرق الإثبات المقررة في قانون الإثبات ، الأمر الذي يترتب معه في حالة إثبات صورية تاريخ التعاقد أنه يخرج عن نطاق العمل بقوانين إيجار الأماكن وخضوعه لأحكام القانون المدني.

حيث أن الصورية هنا ليست مقررة لصالح – أحد أوكلا من – طرفي العلاقة التعاقدية وإنما مقررة لصالح القانون حيث تحديد نطاق تطبيق القانون من حيث الزمان والمكان من الأمور المتعلقة بالنظام العام التي لايجوز الخروج أوالاتفاق علي مخالفتها ومن ثم لايجوز الاحتجاج بعدم وجود ورقة ضد لإثبات الصورية بين طرفي العلاقة التعاقدية.

ومن أمثلة الأدلة على ثبوت الصورية أن يكون تاريخ إنشاء العين المؤجرة لاحق على تاريخ نفاذ القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ ولاسيما لو كانت العين مقامة بدون ترخيص وصدر لها قرار إزالة – حتى ولو لم ينفذ لاستحالة التنفيذ – أوتحرر محضر مخالفة لقوانين البناء السارية وقتها،

كذلك أيضا إذا كان العقار لم يسجل لدى مصلحة الضرائب العقارية بناء على الجرد السنوي للمستجدات البنائية إلا في تاريخ لاحق على تاريخ نفاذ القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦.

حتى لو كانت العين منشأة بالفعل قبل العمل بالقانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ وأسند طرفي العلاقة الايجاريه للعقد تاريخ أسبق على ذلك لكن فات عليهم المتغيرات التي استجدت على العين المؤجرة أوطرفي التعاقد أنفسهم – وقت التاريخ المسند للعقد– ومثالا لذلك أن كان أحد طرفي التعاقد في ذلك التاريخ لم تتوافر له أهلية التعاقد القانونية كأن كان قاصرا أوكانت الأهليه مقيدة لوجود قيم عليه في هذا الوقت أولم يكن هو المالك في ذلك الوقت أولم يكن في البلاد أوكان قيد الحرية أو....

كذلك لو كانت العين المؤجرة مشغولة بسكنى الغير في ذلك التوقيت ولم يكن قد تخلى عنها

بعد وله أن يستدل بمرافق شغل العين بأنها بإسمة ولاسيا كانت العين مؤجرة لغير أغراض السكنى ولها ملف ضريبي على العين لم يتم انهاؤه.

أو إلى غير ذلك من أدلة،، ويمكن تصور ذلك لو كان المتمسك بالصورية الخلف العام أوالخاص للمؤجر.

كيف يمكن تحرير عقد إيجار بعد ١٩٩٦/١/٣٠ وتظل العلاقة الايجاريه خاضعة لأحكام قوانين إيجار الأماكن رقمي ٤٩ لسنة١٩٧٧ و١٣٦ لسنة١٩٨١

يجوز ذلك في حاله واحده فقط وهي بأن تكون العين المؤجرة كانت منشأه قبل ١٩٩٦/١/٣١ وكانت مؤجره للغير بموجب عقد إيجار سابق على هذا التاريخ وخاضع لأحكام قوانين إيجار الأماكن رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وتعديلاته.

ففي هذه الحالة يجوز للمستأجر الجديد الذي يرغب في شغل العين بدلاً من أن يقوم بتحرير عقد إيجار جديد يحمل تاريخ لاحق على تاريخ نفاذ القانون رقم٤ لسنة ١٩٩٦ ،، أن يجعل المستأجر القديم يقوم بالتنازل عن عقد الإيجار الخاص به إلى المستأجر الجديد بكافة شروط وبنوده وأحكامه . حتى ولو كان تاريخ هذا التنازل لاحق على١٩٩٦/١/٣١ ،إلا أنه يشترط أن يتم هذا التنازل عن الإيجار بموافقة صريحة كتابيه من المالك المؤجر على ذلك ، ففي هذه الحالة يكون الإيجار ما زال خاضعا لأحكام قوانين إيجار الأماكن ،ولا يخضع لأحكام القانون المدني.

وفى حقيقة الأمر نجد أن هذه الطريقه هي وسيلة الاستثناء الوحيدة المنصوص عليها بالمادة الأولى من القانون رقم ٤لسنة ١٩٩٦ والتي نصت".......دون أن يكون لأحد حق البقاء فيها طبقا للقانون.."

وتمثل هذه الصورة حالة البيع بالجدك المقترن بقبول المؤجر المنصوص عليها بالقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١سواء للأماكن المؤجرة لأغراض السكنى أوغير السكنى المقترنة بموافقة صريحة من المالك وهو مانصت عليه المادة ٢٠ من القانون رقم ١٩٨١/١٣٦ والتي تنص على " يحق للمالك عند قيام المستأجر في الحالات التي يجوز له فيها بيع المتجر أوالمصنع أوالتنازل عن حق الانتفاع بالوحدة السكنية أوالمؤجرة لغير أغراض السكنى الحصول على ٥٠ ٪ من ثمن البيع أومقابل التنازل بحسب الأحوال ، بعد خصم قيمه المنقولات التي بالعين.

وعلى المستأجر قبل إبرام الاتفاق إعلان المالك على يد محضر بالثمن المعروض ويكون

للمالك الحق في الشراء إذا أبدى رغبته في ذلك وأودع الثمن مخصوما منه نسبه الـ٥٠٪ المشار إليها خزانه المحكمة الجزئية الواقع في دائرتها العقار إيداعا مشروطا بالتنازل عن عقد الإيجار وتسليم العين وذلك خلال شهر من تاريخ الإعلان ، وبانقضاء ذلك الأجل يجوز للمستأجر أن يبيع لغير المالك مع التزام المشترى بأن يؤدى للمالك مباشرة نسبه الـ ٥٠ ٪ المشار إليها.

وفى ذلك قضت محكمة النقض... "عقد بيع الجدك عقد رضائي يتم بمجرد اتفاق طرفيه وتنتقل فيه الملكية بمجرد انعقاده دون توقف على إرادة المؤجر. أي أن المراكز القانونية لأطرافه تنشأ وتكتمل فور إبرامه ويتوقف انتقال الحق في الإجارة أوعدم انتقاله إلى مشترى الجدك تبعا لتوافر الشروط التي أوجبتها المادة ٢/٥٩٤ من القانون المدني أوعدم توافرها أي أنه ينظر فيها إلى وقت إبرام العقد ولا يمتد إلى تاريخ لاحق بالتالي فان عقود بيع الجدك التي أبرمت في تاريخ سابق على العمل بالقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ لاتخضع لما ورد في المادة ٢٠ منه التي تسرى فقط على حالات البيع والتنازل التي تتم في تاريخ لاحق لنفاذه والعمل بأحكامه هذا إلى أن ما أوجبته الفقرة الثانية من المادة ٢٠ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ آنفة الذكر من شروط تتمثل في التزام المستأجر البائع بإعلان المالك قبل إبرام الاتفاق مع الغير وتقديرها أحقية المالك في الشراء وتقيدها حق المستأجر في البيع للغير بانقضاء أجل معين كل ذلك يكشف عن أن هذه المادة يستحيل تطبيقها بشروطها. وقيودها على عقود بيع الجدك التي أبرمت في تاريخ سابق على العمل بها ومن ثم يقتصر.سريانها على حالات البيع والتنازل التي تتم في تاريخ لاحق لنفاذها وإذ انتهى الحكم المطعون فيه إلى نتيجة تتفق وهذا النظر فانه. يكون قد أعمل صحيح القانون. (المادتان ٥٩٤ مدني ، ٢٠ من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١) (الطعن رقم ١٩٢ لسنة ٥٢ ق - جلسة ١٩٨٩/٤/٢٤ - ص ١٥٧ - س ٤٠)

• كما يعد مصدرها في القانون حوالة الحق والالتزام المنصوص عليها في القانون المدني.في المادة ٣٠٣والتى تنص على " يجوز للدائن أن يحول حقه إلى شخص آخر ، إلا إذا حال دون ذلك نص القانون أواتفاق المتعاقدين أوطبيعة الالتزام. وتتم الحوالة دون حاجة إلى رضاء المدين"

مؤدى ما نصت عليه المادة ٣٠٣ من القانون المدني أن حوالة الحق تتم بمجرد تراضى المحيل والمحال له دون حاجة إلى شكل خاص إلا إذا حال دون ذلك نص القانون أواتفاق المتعاقدين أوطبيعة الالتزام ، ويترتب على انعقادها صحيحة انتقال الحق المحال به .مدنيا كان أوتجاريا .من المحيل إلى المحال له بمجرد انعقادها بماله من ضمانات وبتوابعه فيكون للمحال له أن يحل محل المحيل في مباشرة دعاوى الحق المحال به وإجراءات استيفائه دون حاجة إلى إعادة ما سبق منها.

(الطعن رقم ٢٢٥٢ لسنة ٥٨ ق جلسة ١٩٩٥/٥/٢٨ س ٤٦ ج ١ ص ٨٢٨)

وقضت محكمة النقض "النص في المادتين ٣٠٣ ، ٣٠٥ من القانون المدني - على حق الدائن في أن يحول حقه إلى شخص أخر تتم دون حاجة إلى رضاء المدين ولا تكون الحوالة نافذة قبل المدين إلا إذا قبلها المدين أوأعلن بها ، ويعتبر في حكم القبول الضمني لحوالة الحق - وعلى ما جرى به قضاء محكمة النقض - قيام المدين بسداد بعض أقساط الدين للمحال له ، ومن ثم يحق للمحال للمؤجر أن يحيل حقه في عقد الإيجار إلى الغير فإذا مانفذت الحوالة يحق للمحال إليه - تبعا لذلك - أن يقاضى المستأجر - المحال عليه - في شان الحقوق المحال بها دون حاجة لاختصام المؤجر ، لان الحق المحال به ينتقل إلى المحال له مع الدعاوى التي تؤكده ، ومنها دعوى الفسخ. (الطعن رقم ٧٩ لسنة ٦١ ق جلسة ١٢ / ١ / ١٩٩٥ س ٤٦ ج١ ص ١٤٨)

شروط إعمال هذه الحالة:

١- أن يكون تاريخ إنشاء المكان سابق على ١٩٩٦/١/٣١.

٢- أن يكون هناك عقد إيجار سابق في التاريخ على ١٩٩٦/١/٣١.

٣- أن يكون هناك موافقة صريحة كتابيه من المالك بالتصريح للمستأجر بالنزول عن الإيجار للغير.

٤- أن يتم التنازل عن العقد للمستأجر الجديد، يستوي بعد ذلك تاريخ التنازل لاحق أم غير لاحق على تاريخ نفاذ القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦.

ملحوظة هامة:

في حالة التنازل عن عقد إيجار خاضع لأحكام قوانين إيجار الأماكن إلى مستأجر جديد فإن التنازل لايكون إلا عن الحق الذي يملكه المتنازل وليس أكثر منه ، فإذا كان المتنازل عن عقد الإيجار من أصحاب الحق في الامتداد القانوني لعقد الإيجار وليس المستأجر الأصلي فإن تنازله يكون قاصر فقط عما يملكه وهو حقه في الامتداد القانوني لعقد الإيجار فإذا كان المتنازل من الجيل الأخير لأصحاب الحق في الامتداد فإن المتنازل إليه يأخذ نفس المرتبة التي كان عليه المتنازل وليس أكثر منها ومن ثم إذا كان المتنازل هو الجيل الأخير كان المتنازل إليه هو أيضا كذلك ومن ثم لايمتد العقد لأقاربه- من الذين عددتهم المادة٢٩ ق ١٩٧٧/٤٩ - وينتهي العقد بوفاته.فيجب مراعاة هذه المسألة عند اللجوء لمثل تلك الطريقة المشار إليها.

* ولا اعتبار أوأهميه لغرض الاستعمال للعين محل عقد الإيجار الخاضع لأحكام القانون المدني والقانون رقم ٤لسنة ١٩٩٦ يستوي في ذلك أن تكون العين محل الإيجار مؤجره لأغراض السكن كذلك الحال أن تكون أرض فضاء أراضي زراعيه وكذلك الحال أراضي الوقف

تحرير عقد الإيجار في ظل القانون القديم وتعليق تنفيذه على – شرط أوأجل – تحقق في ظل القانون الجديد

نعرض هنا لفرضية ما إذا كان عقد الإيجار قد تم تحريره في ظل العمل بأحكام قوانين إيجار الأماكن رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ والقانون ١٣٦/ ١٩٨١ وكان العقد معلق على شرط أوأجل ولم يتحقق الشرط أوالأجل إلا في ظل العمل بالقانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ فأي قانون يخضع له العقد هل للقانون القديم الذي حرر في ظله أم للقانون الجديد الذي تحقق الشرط في ظله وهل تحقق الشرط يعود بالعقد بأثر رجعى لتاريخ تحريره؟

إن مفاد نص المادتين ٢٦٥ و١/٢٧١ من القانون المدني أنه وإن كان كل من الشرط والأجل وصفا يلحق بالالتزام فإنهما يختلفان في قوامهما اختلافا ينعكس أثره على الالتزام الموصوف ، فبينما لايكون الالتزام المعلق علي شرط محققا في قيامه أوزواله إذا بالالتزام المضاف إلى أجل يكون محققا في وجوده ولكنه مؤجل النفاذ أومؤجل الانقضاء)

(الطعن رقم ١٦٧٩ لسنة ٥٤ ق جلسة ١٩٩١/١/١٠)

في هذا الشأن قضت محكمة النقض "- " إذ كان الشرط الواقف من شأنه أن يوقف نفاذ الالتزام إلى أن تتحقق الواقعة المشروطة ، فيكون الالتزام في فترة التعلق موجودا ، غير أن وجوده ليس مؤكدا مما يترتب عليه أنه لايجوز للمستأجر خلالها أن يتخذ الوسائل التنفيذية للمطالبة بحقه جبرا أواختيارا طالما لم يتحقق الشرط ، وكانت دعوى صحة التعاقد لايقتصر موضوعها على محل العقد بل يتناول تنفيذه أيضا ، اعتبارا بأن الحكم الذي يصدره القاضي في الدعوى يقوم مقام تنفيذ العقد إذا سمحت بذلك طبيعة الالتزام وفقا للمادة ٢١٠ من القانون المدني ، فان ما خلص إليه الحكم من أن تنفيذ الالتزامات الناشئة عن العقد مرتبطة باستصدار الترخيص ورتب على ذلك أن الدعوى مرفوعة قبل أوانها ، فانه لايكون قد أخطأ في تطبيق القانون.(المادتان٢٦٥ ، ٢٦٨ ، ٢١٠ من القانون المدني).(الطعن رقم ٩١٤ لسنة ٤٣ ق جلسة ١٩٧٨/١/١٨ س ٢٩ ص ٢٣٤)

"مفاد نص المادتين ٢٦٥ و١/٢٧١ من القانون المدني ، أنه وان كان كل من الشرط والأجل وصفا يلحق الالتزام ، فإنهما يختلفان في قوامهما اختلافا ينعكس أثره على الالتزام الموصوف ، فبينما لايكون الالتزام المعلق على شرط محققا في قيامه أوزواله ، إلا بالالتزام المضاف إلى أجل يكون محققا في وجوده ولكنه مؤجل النفاذ أومؤجل الانقضاء ولما كان مفاد البند الخامس من عقدي الإيجار والذي يقضي بأن مدة العقد سنة واحدة تبدأ من تاريخ صدور الترخيص ويجوز تجديدها لمدة أخري ، ويصرح الطرف الأول للطرف الثاني المستأجرين إلي حين أن يصدر الترخيص بإجراء التحسينات

التي قد يري الطرف الثاني في إدخالها على أنه لايجوز للطرف الثاني أن يبدأ في افتتاح المكان المؤجر وتشغيله قبل الحصول على الترخيص ، أن عقدي الإيجار معلق نفاذهما علي شرط مؤقت غير محقق الوقوع هو الحصول على الترخيص الإداري اللازم لمباشرة المهنة أوالصناعة ، باعتباره ليس مرتهنا بإرادة أحد طرفي الالتزام وإنما متصل أيضا بعامل خارجي هو إرادة الجهة الإدارية المختصة بإصدار الترخيص. (المادتين ٢٦٥ ، ٢٧١ ، ٢٦٨ من القانون المدني).(الطعن رقم ٩١٤ لسنة ٤٣ ق جلسة ١٨/١/١٩٧٨ س ٢٩ ص ٢٣٤)

مفاد نص المادتين ٢٦٥ و ١/٢٧١ من القانون المدني أنه وإن كان كل من الشرط والأجل وصفا يلحق بالالتزام فإنهما يختلفان في قوامهما اختلافا ينعكس أثره على الالتزام الموصوف ، فبينما لايكون الالتزام المعلق علي شرط محققا في قيامه أوزواله إذا بالالتزام المضاف إلى أجل يكون محققا في وجوده ولكنه مؤجل النفاذ أومؤجل الانقضاء. (م ٢٦٥ ،٢٧١ مدني)(الطعن رقم ٦٨ لسنة ٤٢ ق جلسة ١٥/٤/١٩٨٢ س ٣٣ ص٤١٧)

(الطعن رقم ١٦٧٩ لسنة ٥٤ ق جلسة ١٠/١/١٩٩١)

لما كان من المقرر بنص المادة ٢٥ من القانون رقم ١٢٤ لسنة ١٩٦٠ بشأن نظام الإدارة المحلية. الذي صدر قرار التخفيض في ظله .أنه يجوز للمجلس التصرف بالمجان في مال من أمواله الثابتة أوالمنقولة – أوتأجيره بإيجار اسمي أوبأقل من أجر المثل إلي شخص طبيعي أومعنوي بقصد تحقيق غرض ذي نفع عام ، وذلك بعد موافقة الوزير المختص في حدود ألف جنيه في السنة المالية الواحدة ، أما فيما يجاوز ذلك فيكون التصرف فيه بقرار من رئيس الجمهورية. وكان الثابت من الصورة الرسمية لتقرير الخبير المودعة ضمن مستندات هذا الطعن أن مجلس المدينة قرر تخفيض أجرة الفندق موضوع النزاع بنسبة ٤٦ ٪ عن عام ١٩٦٨ وتضمن إخطار المطعون ضده الأول بهذا القرار ، أنه لايعتبر نافذا إلا بعد موافقة وزير الخزانة ، وقد أضاف الخبير أن هذه الموافقة لم ترد. وكان تخفيض الأجرة بهذا القرار يتضمن تنازلا بلا مقابل عن مبلغ من النقود مستحق الأداء مما يتعين معه تعليق نفاذه علي موافقة الوزير المختص طبقا لنص المادة ٢٥ من القانون رقم ١٢٤ لسنة ١٩٦٠. وكان مؤدي عدم موافقة الوزير علي هذا القرار عدم نفاذه واعتباره كأن لم يكن بأثر رجعي منذ البداية، عملا بحكم المادة ٢٦٨ من القانون المدني.(م ٢٥ ق ١٢٤ لسنة ١٩٦٠، م ٢٦٨ ق مدني)

(الطعن رقم ٢٦٩ لسنة ٤٩ ق جلسة ٩/١/١٩٨٤ س ٣٥ ج ١ ص١٦٠)

إذا كان المدلول الظاهر للاتفاق المبرم بين الطرفين هو التزام الطاعن باستغلال سينما

لحساب المطعون عليه إلي أن يجد هو أوالمطعون عليه خلال أجل محدد مستغلا لها وعندئذ يتعهد الطاعن بدفع نصف الإيجار الذي يقدمه المستغل الجديد فان مؤدي ذلك أن هذا الالتزام مقيد بشرط وجود هذا المستغل خلال الأجل المتفق عليه بحيث ينتهي بانقضاء ذلك الأجل وإذا فمتي كان الحكم المطعون فيه قد أسس قضاءه بإلزام الطاعن بنصف الإيجار عن المدة التالية لانتهاء الأجل استنادا إلي عقد الاتفاق سالف الذكر يكون قد انحرف في تفسير الاتفاق عن المعني الظاهر له ومسخا مما يستوجب نقضه. (الطعن رقم ٦٥٣ لسنة ٣٥ ق جلسة ١٩٦١/٥/٤ س ١٢ ص ٤٤٤)

تطبيقات قضائية لمحكمة النقض

المقرر.في قضاء هذه المحكمة.أن من الأصول الدستورية المقررة أن النص التشريعي لايسرى إلا على ما يلي نفاذه من وقائع ما لم ينص القانون خروجاً على هذا الأصل وفى الحدود التي يجيزها الدستور برجعية أثره ، ولا يغير من هذا الأصل تعلق أحكام القانون بالنظام العام إذ لايجاوز أثر ذلك إلا أن تسرى أحكامه على ما يستجد من أوضاع ناتجة عن علاقات تعاقدية أبرمت قبل نفاذه مادامت آثارها سارية في ظله إذ تخضع هذه الآثار لأحكام القانون الجديد تغليباً لاعتبارات النظام العام التي دعت إلى إصداره على حق المتعاقدين في تحديد التزاماتها وحقوقهما التعاقدية الحالي منها والمستقبل على السواء.(المادة ٢ مدني ١٣١ لسنة ١٩٤٨).(المادة ١٨٧ دستور ١٩٧١).

(الطعن رقم ٢٧٤ لسنة ٥٥ ق.جلسة ١٩٩٢/٢/١٧.س ٤٣ ج ١ ص ٣١٧)

الأصل أنه لاتسرى أحكام القوانين إلا على ما يقع من تاريخ العمل بها ولا يترتب عليها أثر فيا وقع قبلها فليس للمحاكم أن ترجع إلى الماضي لتطبيق القانون الجديد على علاقات قانونية نشأت قبل نفاذه أوعلى الآثار التي ترتبت على هذه العلاقات قبل العمل بالقانون الجديد بل يجب على القاضي عند بحثه في هذه العلاقات القانونية وما ترتب عليها من آثار أن يرجع إلى القانون الساري عند نشوئها وعند إنتاجها هذه الآثار وذلك كله ما لم يتقرر الأثر الرجعى للقانون بنص خاص وما لم يتعلق حكم القانون الجديد بالنظام العام فيسرى بأثر فوري على ما يترتب في ظله من تلك الآثار.

(الطعن رقم ٢٧٠٩ لسنة ٦٠ ق جلسة ١٩٩٥/٣/٢٩ س ٤٦ ج ١ ص ٥٦٠)

إذ كان عقدي الإيجار محل المفاضلة في الدعوى انعقدا في ظل العمل بأحكام القانون لسنة ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ونشأت واكتملت آثارهما بالنسبة لصحتها ونفاذهما قبل العمل بأحكام القانونين رقمي ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ، ٤٩ لسنة ١٩٧٧ اللذين لم يتضمن أي منهما نصاً بسريان أحكامه على ما تم من وقائع سابقة عليه فإنه بمقتضى القاعدة سالفة البيان تكون أحكام القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ هي الواجبة التطبيق على هذين العقدين واللذين نشأ في ظله عند بحث صحتها ونفاذهما ولما كانت

أحكام القانون الأخير قد خلت من تنظيم لقواعد الأفضلية بين عقود الإيجار فيرجع في هذا الشأن للقاعدة الواردة في المادة ٥٧٣ من القانون المدني وإذ خالف الحكم المطعون فيه ذلك فإنه يكون معيباً

(الطعن رقم ٢٧٠٩ لسنة ٦٠ ق جلسة ١٩٩٥/٣/٢٩ س ٤٦ ج ١ ص ٥٦٠)

المقرر . وعلي ما جري به قضاء هذه المحكمة . أن عقد الإيجار يخضع للقانون الساري وقت إبرامه ما لم يصدر أثناء سريانه قانون جديد متعلق بالنظام العام فتسري أحكامه بأثر مباشر ، وقوانين إيجار الأماكن المتعلق بالنظام العام لم تتعرض لكيفية تقدير المستحق للمستأجر مقابل المباني التي يقيمها علي الأرض المؤجرة عند انتهاء العقد ونصوص التقنين المدني القائم التي وردت في هذا الشأن غير متعلقة بالنظام العام ، وإنما هي قواعد مقررة أومكملة ، ومن ثم فان عقد التداعي الذي أبرم في ١٩٣٩/٨/٣١ يظل خاضعا في هذه الخصوصية لأحكام القانون المدني الملغي . والقانون المدني القديم لم ينظم هذه الحالة في باب الإيجار ، ومن ثم يتعين الرجوع إلي القواعد العامة التي أوردها في شأن الالتصاق في المادة ٦٥ منه ومؤداها أن المؤجر يكون بالخيار بين طلب إزالة البناء وبين طلب إبقائه ، فان طلب إزالته التزم المستأجر أن يقوم به علي نفقته وعليه أن يرد العين إلي أصلها أويدفع تعويضا للمؤجر عما أحدثه من الخسارة بسبب إزالة البناء ، وان طلب المؤجر إبقاء البناء فعليه أن يدفع تعويضا هو أقل القيمتين . قيمة البناء مستحق الهدم وما زاد في العين بسبب البناء.

(الطعن رقم ١٥ لسنة ٥٣ ق جلسة ١٩٨٧/٥/٦ س ٣٨ ص ٦٦٧)

إذ كانت المطعون ضدها قد استهدفت من دعواها الحكم بانتهاء عقد الإيجار محل النزاع لوروده على أرض فضاء بعد انتهاء مدته وكان الطاعن لم يدع أمام محكمة الموضوع بأن محل هذا العقد هو من المبانى الخاضعة لأحكام قانون إيجار الأماكن بما مقتضاه امتداده بقوة القانون إلى مدة غير محددة ، وكان ما ينعى به من صورية ما ورد بالعقد من أنها أرض فضاء هو سبب جديد لايجوز التحدي به لأول مرة أمام محكمة النقض لما يتضمنه هذا الدفاع من واقع كان يجب عرضه على محكمة الموضوع هو التحقق من طبيعة العين محل النزاع. (م ٢٤٤ ، ٥٥٨ مدني ، م ٢٥٣ مرافعات)

(الطعن رقم ٩٤٠ لسنة ٥١ ق - جلسة ١٩٨٧/١/٨ - ص ٨١ - السنة ٣٨)

المقرر . في قضاء هذه المحكمة . أن من الأصول الدستورية المقررة أن النص التشريعي لايسرى إلا على ما يلى نفاذه من وقائع مالم ينص القانون خروجاً على هذا الأصل وفى الحدود التي يجيزها الدستور برجعية أثره ، ولا يغير من هذا الأصل تعلق أحكام القانون بالنظام العام إذ لايجاوز أثر ذلك أن تسرى أحكامه على ما يستجد من أوضاع ناتجة عن علاقات تعاقدية أبرمت قبل نفاذه مادامت آثارها سارية في ظله إذ تخضع هذه الآثار لأحكام النظام الجديد تغليباً لاعتبارات النظام العام التي

دعت إلى إصداره على حق المتعاقدين في تحديد التزاماتهما وحقوقهما التعاقدية الحال منها والمستقبل على السواء.(المادة ٢ مدني ١٣١ لسنة ١٩٤٨ ، المادة ١٨٧ دستور ١٩٧١)

(الطعن رقم ١٠٥١ لسنة ٥٨ .جلسة ١٦/١٢/١٩٩٢ س ٤٣ ع ٢ ص ١٣٣٠ ق ٢٧١)

إذ كان الحكم الصادر من محكمة (..........) الجزئية بتاريخ (........) قد أقام قضاءه بعدم اختصاصه بنظر الدعوى على أن النزاع يخضع لأحكام القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وذلك لصدور قرار وزير الإسكان في هذا الصدد بسريان أحكامه على قرية (.........) الكائن بها العين موضوع الدعوى مما قد يصح معه القول بأن المحكمة الجزئية قد أصدرت قضاءً بأن العين مما يخضع للامتداد القانوني وأن هذا القضاء قد أصبح نهائياً لعدم استئناف الحكم الصادر بعدم الاختصاص ، إلا أنه لما كان البين من مدونات الحكم الجزئي أنه قد قصر بحثه على مدى سريان القرار الوزاري سالف البيان من حيث المكان وهو ما قضى على أساسه بعدم الاختصاص النوعي بنظر دعوى الإخلاء لخضوع العين من حيث المكان لقانون إيجار الأماكن وأحال الدعوى إلى المحكمة الابتدائية - صاحبة الاختصاص الأصيل في هذا الصدد - التي فصلت في مدى سريان القرار المذكور من حيث الزمان وانتهت إلى أنه لايسرى بأثر رجعي على المراكز التي نشأت واكتملت قبل صدوره فإن الحكم الجزئي لاتكون له حجية في خصوص سريان القرار من حيث الزمان.(المادة ٢ مدني ١٣١ لسنة ١٩٤٨ و المادة ١٨٧ دستور ١٩٧٢ والمادة ١٠١ إثبات ٢٥ لسنة ١٩٦٨)

(الطعن ١٩٠ لسنة ٥٨ ق - جلسة ٣٠/١١/١٩٩٢ - س ٤٣ - ج٢ - ص ١٢٥٥)

المقرر .في قضاء هذه المحكمة .أن من الأصول الدستورية المقررة أن النص التشريعي لايسرى إلا على ما يلي نفاذه من وقائع مالم يقض القانون - خروجاً على هذا الأصل وفى الحدود التي يجيزها الدستور .برجعية أثره ، ولا يغير من هذا الأصل تعلق أحكام القانون بالنظام العام الذي تسرى أحكامه على ما يستجد من أوضاع ناتجة عن علاقات تعاقدية أبرمت قبل نفاذه مادامت آثارها مازالت سارية في ظله إذ تخضع هذه الآثار لأحكام القانون الجديد تغليباً لاعتبارات النظام العام التي دعت إلى إصداره.(المادة ٢ مدني ١٣١ لسنة ١٩٤٨ والمادة ١٨٧ دستور ١٩٧٢)

(الطعن رقم ١٩٠ لسنة ٥٨ ق جلسة ٣٠/١١/١٩٩٢ س ٤٣ ص ١٢٥٥)

(الطعن رقم ١٠٥١ لسنة ٥٨ ق جلسة ١٦/١٢/١٩٩٢ س ٤٣ ص ١٢٥٥)

إذ كان التقنين المدني هو الشريعة العامة التي تسود أحكامها سائر معاملات الناس على سبيل الدوام والاستقرار بحيث تعتبر النصوص المنظمة لعقد الإيجار هي الواجبة التطبيق أصلاً ما لم تطرأ ظروف معينة يرى المشرع معها ضرورة تعطيل بعض أحكامه وإحلال تشريعات خاصة بديلاً عنها

يفرض بمقتضاها التزامات معينة على كل من المؤجر والمستأجر، فأحكام القانون الخاص هي التي يتعين تطبيقها ولا يلغيها إلا قانون خاص مثله ولا ينسخ بقانون عام مالم يكن التشريع الجديد الذي أورد الحكم العام قد أشار بعبارة صريحة إلى الحالة التي يحكمها القانون الخاص وجاءت عبارته قاطعة في سريان حكمه في جميع الأحوال وأنه مع قيام القانون الخاص لايرجع إلى أحكام القانون العام إلا فيما فات القانون الخاص من الأحكام ولا يجوز إهدار القانون الخاص بذريعة إعمال قاعدة عامة لما في ذلك من منافاة صريحة للغرض الذي من أجله وضع القانون الخاص.

(الطعن رقم ١٠٠٤ لسنة ٥٧ ق جلسة ١٦/٤/١٩٩٢.س ٤٣ ع١ ص ٦٠٦)

للمستأجر أن يثبت صورية التصرف الصادر منه للغير ولوكان طرفاً فيه بكافة طرق الإثبات فإذا نجح في ذلك كان لامحل للقضاء بالإخلاء ولو كان المؤجر حسن النية لايعلم بصورية هذا التصرف ودون اعتبار لتمسكه به في هذه الحالة.

(الطعن رقم ٦٣٠٨ لسنة ٦٤ ق جلسة ١٩ / ١١ / ١٩٩٥ س ٤٦ ج٢ ص ١١٨٩)

المقرر في قضاء هذه المحكمة – أنه وإن كان صحيحاً أن الصورية لاتثبت بين المتعاقدين إلا بالكتابة إلا أن المشرع أجاز الإثبات بالبينة فيما كان إثباته بالكتابة ومتى تعزز هذا المبدأ بالبينة أوالقرائن فإنه يقوم مقام الدليل الكتابي الكامل في الإثبات ، وأنه يشترط لتوافر مبدأ الثبوت بالكتابة أن تكون هناك ورقة مكتوبة صادرة من الخصم المراد إقامة الدليل عليه أومن يمثله أوينوب عنه قانونا وأن يكون من شأنها أن تجعل التصرف المدعى به قريب الاحتمال. (المادتان ٦١ ، ٦٢ إثبات٢٥ لسنة ١٩٦٨

(الطعن رقم ٤٩٠١ لسنة ٦١ ق جلسة ٢٩/١٠/١٩٩٢ س ٤٣ ج ٢ ص ١٠٩٥)

تحرير المستأجر عقد إيجار جديد لايحول دون تمسكه بالعلاقة الايجاريه السابقة شرطه. عدم اتجاه إرادة الطرفين إلى إنشاء علاقة إيجاريه جديدة منبتة الصلة بالعلاقة السابقة

(طعن رقم ١٩٤٩/ ٧٠ق جلسة٦/٦/٢٠٠١)

تمسك الطاعن باستئجاره العين محل النزاع من المالك السابق للعقار بعقد خاضع لقانون إيجار الأماكن وأن العقد اللاحق الذي يستند إليه المطعون ضده والمحرر بمناسبة شرائه العقار ليس إلا امتدادا للعقد السابق ولا ينشيء علاقة جديدة منبتة الصلة عنه تدليله على ذلك بالمستندات وطلبه إحالة الدعوى إلى التحقيق لإثبات ذلك دفاع جوهري قضاء الحكم المطعون فيه بالفسخ والإخلاء استنادا إلى أن مجرد تحرير عقد إيجار جديد للعين محل النزاع يعد تقايلا عن العقد السابق ويخضع

العلاقة الجديدة لأحكام الفسخ في القانون المدني دون أن يكون حقق دفاع الطاعن سالف البيان ودلالة ما قدمه من مستندات.قصور في الاستدلال.

(طعن١٩٤٩لسنة٧٠ق جلسة٦/٦/٢٠٠١)

انصراف أثر الإيجار إلى الخلف الخاص للمؤجر بحكم القانون عدم اعتبار مشترى العقار خلفا للمؤجر إلا بانتقال الملكية إليه فعلا بالتسجيل التزامه بتسجيل عقد شرائه للاحتجاج به قبل المستأجر من البائع له المواد ١٤٦، ٦٠٤، ٦٠٥، ٦٠٦ مدني

(طعن١٥٩٤لسنة ٧٠ق جلسة٣/٦/٢٠٠١)

لمشترى العقار بعقد غير مسجل مطالبة المستأجر بالحقوق الناشئة عن عقد الإيجار شرطه حوالة عقد الإيجار إليه من البائع وقبول المستأجر للحواله أوإعلانه بها نفاذ الحواله أثره للمشترى مقاضاة المستأجر في شأن الحقوق المحال بها دون حاجة لاختصام المؤجر أساس ذلك.م٣٠٥ مدني

(طعن١٤٦لسنة٧٠ق جلسة ٢٩/٤/٢٠٠١)

الفصل الأول

نطاق الاختصاص القضائي بنظر المنازعات الناشئة عن عقد الإيجار الخاضع لأحكام القانون رقم ١٩٩٦/٤ والقانون المدني

أولاً: نصوص المواد:

م ٤٢ مرافعات

"تختص محكمة المواد الجزئية بالحكم ابتدائيا في الدعاوى المدنية والتجارية التي لاتجاوز قيمتها أربعون ألف جنيه ويكون حكما انتهائيا إذا كانت قيمة الدعوى لاتجاوز خمسة آلاف جنيه وذلك مع عدم الإخلال بما للمحكمة الابتدائية من اختصاص شامل في الإفلاس والصلح الواقي وغير ذلك مما ينص عليه القانون"

م ٤١ مرافعات

"إذا كانت الدعوى بطلب غير قابل للتقدير بحسب القواعد المتقدمة اعتبرت قيمتها زائدة على أربعون ألف جنيه"

م٣٧ مرافعات

"يراعى فى تقدير قيمة الدعوى ما يأتي:

١- ....

٨- إذا كانت الدعوى بطلب صحة عقد مستمر أوبإبطاله كان التقدير باعتبار مجموع المقابل النقدي عن مدة العقد كلها وإذا كانت الطلب فسخ العقد كان التقدير باعتبار المقابل النقدي عن المدة الواردة في العقد فإذا كان العقد قد نفذ في جزء منه كان التقدير باعتبار المدة الباقية.وإذا كانت الدعوى متعلقة بامتداد العقد كان التقدير باعتبار المقابل النقدي للمدة التي قام النزاع على امتداد العقد إليها""

الماده ٥٠/٢

"وفى الدعاوى الشخصية العقارية يكون الاختصاص للمحكمة التي يقع في دائرتها العقار أوموطن المدعى عليه"

ثانيًا: البيان والتعليق

.... وفقا لأحكام نصوص القانون رقم٤ لسنة ١٩٩٦ بشأن تقرير خضوع عقود الإيجار المبرمة فى٣١/١٢/١٩٩٦ لأحكام القانون المدني على النحو السالف بيانه في المبحث الأول فإن تلك العقود تخضع لأحكام عقد الإيجار الواردة بالقانون المدني المحددة من المواد٥٥٨حتى ٦٣٤ فإنها تخضع للقواعد العامة الواردة في قانون المرافعات بشأن تحديد الاختصاص القضائي بنظر الدعاوى

الناشئة عن تلك العقود ، الأمر الذي يترتب عليه أن جميع الدعاوى المرتبطة بها سواء كانت بصحة التعاقد أوإبطاله أوفسخه فإنها تخضع في تحديد الاختصاص القضائي بشأنها لأحكام قانون المرافعات في المواد ٤١,٤٠,٣٧، ٥٠/٢

ومن ثم فإنها تخرج عن نطاق الاختصاص النوعي المحدد لدوائر المحاكم الابتدائية بالنسبة لمنازعات عقود الإيجار الخاضعة لأحكام قوانين إيجار الأماكن والمقررة بموجب المادة (٥)من القانون رقم ١٩٧٧/٤٩ ٠

ومن ثم فان دعاوى فسخ عقد الايجار الخاضع لأحكام القانون المدنى تخضع في تحديد الاختصاص القضائي بشأنها إلى الأحكام العامة في قوانين المرافعات سواء من حيث تحديد الاختصاص المحلى أوالقيمى أوالولائى.

أولا: تحديد الاختصاص القيمى لدعاوى فسخ عقد الإيجار

١- تحديد المحكمة المختصة بنظر دعوى فسخ عقد الإيجار الخاضع لأحكام القانون المدني يكون وفقا للبند الثامن من المادة ٣٧مرافعات والتي تنص على ".....وإذا كان الطلب فسخ العقد كان التقدير باعتبار المقابل النقدى عن المدة الواردة في العقد فإذا كان العقد قد نفذ في جزء منه كان التقدير باعتبار المدة الباقية....."

وعلى ذلك إذا كان الطلب الأصلي في الدعوى هو الفسخ فيتم تقدير قيمة الدعوى على النحو التالي -

- أولا: إذا كان العقد قد تم تنفيذه وتبقى فيه من مدته ما لم ينفذ وأخل أى من طرفى العقد في المدة الباقية منه بأي التزام يقع على عاتقه يكون موجب للفسخ لعدم تنفيذه. يتم حساب اجمالى القيمة الايجاريه المستحقة عن المدة الباقية – التي لم تنفذ بعد وكلمة ذلك تكمن فى أن النسخ وارد على المدة الباقية من العقد فقط – والثابتة بعقد الإيجار ويكون ذلك هو قيمة الدعوى.

- ثانيا: إذا لم يكن العقد لم ينفذ بعد ككل فيتم حساب اجمالى القيمة الايجاريه عن كامل مدة العقد وعلى ضوء القيمة الناتجة يتحدد الاختصاص القيمى للدعوى عما إذا كان ينعقد للمحاكم الجزئية أم للمحاكم الابتدائية.

- ثالثا: وفى حالة تجديد العقد لمده أخرى وفقا لما هو منصوص عليه ببنود العقد فان التقدير باعتبار المقابل النقدي للمدة التي قام النزاع على العقد فيها.

مثال ذلك

نفرض أن يكون هناك عقد إيجار مبرم بين طرفين على قيمه إيجاريه قدرها ١٠٠٠ جنيه شهريا ولمدة ١٠ سنوات، مضى منها ٤ سنوات وقام سبب موجب لفسخ العقد بعد مضى هذه المدة ينعقد الاختصاص وفقا لهذه الحالة وفقا لما يلي:

يتم خصم مدة(٤)سنوات يكون المتبقي مده قدرها (٦)سنوات.

يتم حساب اجمالى المقابل عن تلك المدة يكون حاصل الحساب.

١٠٠٠جنيه ×١٢شهر ×٦سنوات =٧٢٠٠٠جنيه.

ومن ثم ينعقد الاختصاص للمحاكم الابتدائية.

أما إذا كان متبقي في العقد مدة سنه واحده ، فإن الاختصاص يكون للمحاكم الجزئية وذلك على النحو التالي:

١٠٠٠جنيه ×١٢شهر ×١سنه=١٢٠٠٠جنيه

لأن المقابل النقدي أقل من ٤٠٠٠٠ جنيه فيدخل في نصاب اختصاص المحاكم الجزئية.

وهكذا الحال ....

٢- تقدير قيمة الدعوى فى حالة الفسخ الجزئى" إنقاص الأجرة " :

وفى ذلك قررت محكمة النقض "..مقتضي القواعد العامة أن يراعي عند تقدير قيمة الدعوى. دعوى تخفيض الأجرة مقابل النقص في المنفعة .أجرة المدة الواردة في العقد أوالباقي منها ، باعتبارها دعوى فسخ جزئي لعقد الإيجار وفقا للمادة ٢/٣٨ من قانون المرافعات السابق. (المادة ٣٧ من قانون المرافعات الحالي)(طعن رقم ٤٣ لسنة ٣٦ ق جلسة ١٩٧٠/٣/٢٤ س ٢١ ص ٥٠٣)

ثانيا: تحديد الاختصاص القيمى
لدعاوى بطلان أوصحة عقد الإيجار

وفقا لنص المادة ٨/٣٧ من قانون المرافعات إذا كانت الدعوى بطلب صحة عقد مستمر أوبإبطاله كان التقدير باعتبار مجموع المقابل النقدي عن مدة العقد كلها.

فلو أقام أحد طرفي العلاقة الإيجارية دعوى بطلب بطلان العقد – لأي سبب من الأسباب القانونية المقررة في القانون المدني وعلى سبيل المثال هناك عيب من عيوب الإرادة لدى أحد الطرفين

كوقوع أحدهما في غلط أوتدليس أوغش أوإكراه أو... " أوالتوقيع على العقد كان ممن لايملك حق التوقيع عليه لانتفاء صفته أولغير ذلك من أسباب...." تقدر قيمة الدعوى هنا باعتبار مجموع المقابل النقدي عن كامل مدة العقد كلها.حتى ولو كان العقد قد دخل حيز التنفيذ في جزء منه.

وعلى سبيل المثال: إذا كانت مدة عقد الإيجار ٩ تسعة أعوام وكانت القيمة الايجارية الشهرية هي ١٠٠٠ ألف جنيه وطلب أحد المتعاقدين إبطال العقد فيكون حساب قيمة الدعوى على النحو التالي ١٠٠٠ ×١٢ شهر×٩ سنوات=١٠٨٠٠٠ جنيه ومن ثم ينعقد الاختصاص للمحاكم الابتدائية. أما إذا كانت القيمة الايجارية قدرها ٢٥٠ج مائتي وخمسون جنيها ، كانت قيمة الدعوى على النحو التالي ٢٥٠ج ×١٢ شهر ×٩ سنوات=٢٧٠٠٠ج ومن ثم ينعقد الاختصاص للمحكمة الجزئية.

كذلك الأمر -- ولا يختلف عما سردناه سلفا- إذا كان موضوع الدعوى طلب صحة عقد الإيجار ونفاذه.كما لو أقام المستأجر دعوى بطلب صحة عقد الإيجار المحرر له من وكيل المالك وطلب صحة العقد في مواجهه المالك أوكان العقد محرر من مالك سابق وطلب المستأجر الحكم بصحة العقد في مواجهة المالك الجديد ...

ثالثا: تحديد الاختصاص القيمي

لدعاوى انتهاء عقد الإيجار وامتداده

ذهبت بعض أحكام محكمة النقض إلى أن تقدير قيمة الدعوى في حالة طلب إنهاء عقد الإيجار والإخلاء والتسليم يكون هنا التقدير لقيمة الدعوى بمجموع الأجرة عن مدة العقد طعن ٩٤٠لسنة ٥١ق جلسة٨/ ١/ ١٩٨٧ .حيث قضت محكمة النقض "...إذ كان الثابت بمدونات الحكم المطعون فيه أن مدة عقد الإيجار موضوع الدعوي مشاهرة مقابل أجرة شهرية قدرها مائتي قرش وكانت عين التداعي باعتبارها من الأراضي الفضاء لاتخضع لأحكام قانون إيجار الأماكن ، فإنه وفقا للقاعدة العامة المنصوص عليها في المادة ٣٧ / ٨ تكون قيمة الدعوي في شقها الخاص بإنهاء العقد هي مما يدخل في حدود الاختصاص النهائي للمحكمة مما لايجوز معه الطعن في الحكم الصادر فيها بطريق الاستئناف (الطعن رقم ٩٤٠ لسنة ٥١ ق جلسة ١٩٨٧/١/٨ س ٣٨ ع ١ ص ٨١)

كما قضت "...إذا كان الواقع في الدعوي أن المطعون ضدها قد أقامت دعواها بطلب إخلاء الأرض الفضاء محل النزاع وتسليمها إليها خالية ، وكان التكييف الصحيح لهذه الطلبات أنها تشتمل ضمنيا علي طلب أصلي بإنهاء عقد الإيجار بسبب انتهاء مدته ، وطلب آخر بإخلاء العين وتسليمها خالية ، وهذا الطلب الأخير يعد طلبا مندمجا في الطلب الأصلي ، إذ هو مترتب عليه والقضاء فيه يعد قضاء في الطلب الآخر ، فهو بحسب الأصل لايعتد بقيمته إلا أنه لما كان الطاعن قد أثار نزاعا بشأن

هذا الطلب أمام محكمة أول درجة في مذكرته المقدمة بجلسة ١٩٨٠/١/٦ إذ تمسك فيها بملكيته للأرض محل النزاع بطريق الشراء ووضع اليد عليها المدة الطويلة المكسبة للملكية من سنة ١٩٦٣ وطلب إحالة الدعوي إلي التحقيق لإثبات ذلك ، ودفع بعدم قبول الدعوي لرفعها من غير ذي صفة لأنه هو المالك للأرض ، كما أشار الحكم الابتدائي في مدوناته إلي اطراح هذا الطلب لعدم تقديم الطاعن ما يؤيد دفاعه وأن في أوراق الدعوي ما يكفي لتكوين عقيدتها بعد أن قدمت المطعون ضدها مستنداتها ودفاعها بشأن ملكيتها دون الطاعن لعين التداعي ، ومن ثم فإن طلب الإخلاء والتسليم لايعد .بعد ذلك المنازعة التي ثارت بين الطرفين ، طلبا مندمجا ويتعين تقديره تقديرا مستقلا عن الطلب الأصلي. (م ٣٨ مرافعات ، ٥٥٨ مدني)

(الطعن رقم ٩٤٠ لسنة ٥١ ق جلسة ١٩٨٧/١/٨ س ٣٨ ع ١ ص ٨١)

في حين ذهب جانب من الفقه وسايرته بعض الأحكام إلى أن الاختصاص القضائي بنظر دعاوى انتهاء عقود الإيجار يكون للمحاكم الابتدائية باعتبار أنه طلب غير مقدر القيمة ، وكنا نرى أن دعوى انتهاء عقد الإيجار تعتبر مقدرة بقيمة الأجرة عن مدة العقد وذلك قياسا على الحالة المنصوص عليها بالمادة ٨/٣٧ من قانون المرافعات من أنه إذا كانت الدعوى بطلب صحة عقد مستمر أوبإبطاله كان التقدير باعتبار مجموع المقابل النقدي عن مدة العقد كلها باعتبار أن بطلان العقد يؤدى إلى انتهاؤه وزواله ، وعليه يكون الأمر كذلك لو كانت الدعوى بطلب انتهاء العقد فيكون الاختصاص بقيمة كامل الأجرة عن مدة العقد اللهم إلا إذا كانت مدة العقد انتهت وتجدد العقد للمدة المحددة لدفع الأجرة فتكون قيمة الدعوى بقيمة الأجرة المستحقة عن العقد المجدد..

تحديد الأختصاص القضائي لدعاوى

امتداد عقد الإيجار

تنص المادة ٣٧بند٨ من قانون المرافعات "....وإذا كانت الدعوى متعلقة بامتداد العقد كان التقدير باعتبار المقابل النقدي للمدة ألتي قام النزاع على امتداد العقد إليها.." ومن ثم يتم تقدير قيمة الدعوى بحسب المدة التي قام النزاع علي امتداد العقد إليها فإذا كانت المدة موضوع الامتداد ثلاث سنوات – على سبيل المثال – وكانت قيمة الإيجار الشهري ١٠٠٠ج "ألف جنيه" ومن ثم تكون قيمة دعوى الامتداد هي ١٠٠٠ × ١٢ × ٣ سنوات = ٣٦٠٠٠ج ومن ثم يكون الاختصاص القيمي منعقد للمحاكم الجزئية ، أما إذا كانت قيمة الأجرة الشهرية قدرها ٢٠٠٠ج " ألفى جنيه " ومن ثم تكون قيمة الدعوى ٢٠٠٠×١٢×٣ سنوات = ٧٢٠٠٠ج ومن ثم ينعقد الاختصاص للمحاكم الابتدائية ، وقد جرى قضاء محكمة النقض على "... تقدير قيمة الدعوى يخضع لأحكام المواد من ٣٦

إلى ٤١ من قانون المرافعات وكان مقتضى البند الثامن من المادة ٣٧ فيه أنه إذا كانت الدعوى متعلقة بامتداد عقد مستمر ، كان التقدير باعتبار المقابل النقدي للمدة التي قام النزاع على امتداد العقد إليها ، لما كان ذلك وكان الثابت من أوراق الدعوى أن النزاع فيها كان دائرا حول ما إذا كان عقد الإيجار سند الدعوى المبرم في ١١/٤/١٩٧٥ مشاهرة بأجرة قدرها ٣٢٥ قرشا لايخضع لقانون إيجار الأماكن فيكون طلب إنهاء العلاقة الايجارية وإخلاء العين والتسليم لاتزيد عن ٢٥٠ جنيها كما يقول المطعون ضده – أم أن هذا العقد مما يخضع لقانون إيجار الأماكن بدخول قرية ميت محسن نطاق تطبيقه بمقتضى قرار المحافظ رقم ٨٥ لسنة ١٩٨٠ فيكون العقد ممتدا بقوة القانون ولمدة غير محددة مما يجعل الدعوى بطلب إنهائه والإخلاء والتسليم غير قابلة لتقدير قيمتها وفقا للقواعد المقررة في المواد من ٣٦ إلى ٤٠ من قانون المرافعات وتعتبر قيمتها من ثم زائدة على مائتين وخمسين جنيها حسبما تقضى به المادة ٤١ منه كما يدعى الطاعن – لما كان ما سلف وكان عقد الإيجار من العقود المشهرة فان الدعوى وقد تعلق النزاع فيها بامتداد هذا العقد – تقدر قيمتها بأجرة المدة المتنازع على امتداد العقد إليها ، وإذ كانت هذه المدة وفى قول أحد طرفي النزاع – غير. محددة فتكون أجرته تبعا لذلك زائدة على مائتين وخمسين جنيها. المواد من ٣٦ إلى ٤١ من قانون المرافعات

(الطعن رقم ٨٨٨ لسنة ٥٣ ق – جلسة ١٢/٣/١٩٨٤ – ص ٦٥٧.)

إذ كان المطعون ضدهما أقاما الدعوى الراهنة بطلب الحكم بإخلاء العين المؤجرة لانتهاء مدة الإيجار بالتنبيه الصادر منهما للطاعن بحسبان أن علاقة الإيجار انصبت علي أرض فضاء ولا تخضع لأحكام الامتداد القانوني لعقد الإيجار بينما جري دفاع الطاعن علي أن عقد الإيجار يمتد قانونا لوروده علي مكان يخضع لقانون إيجار الأماكن ، ومن ثم فان مثار النزاع في الدعوى يدور حول ما إذا كان العقد يمتد قانونا وفق دفاع الطاعن أم أن هذا الامتداد ينحسر عنه لورود الإيجار علي أرض فضاء ولما كانت المادة ٣٧ / ٨ من قانون المرافعات تقضي بأنه إذا كانت الدعوى الراهنة متعلقة بامتداد العقد كان التقدير باعتبار المقابل النقدي للمدة التي قام النزاع علي امتداد العقد إليها وكانت المدة في الدعوى المطروحة غير محددة فان قيمة الدعوى تعد زائدة عن خمسمائة جنيه طبقا للمادة ٤١ من ذات القانون فينعقد الاختصاص بنظرها للمحكمة الابتدائية.

(الطعن رقم ٣١٤ لسنة ٥١ ق جلسة ٢٥/٩/١٩٨٩ س ٤٠ ع ٣ ص ٨٢٣)

رابعا: تحديد الاختصاص النوعي لدعاوى تسليم العين المؤجرة

وفقا لنص المادة ٤٣ /٦ مرافعات والمعدلة بالقانون رقم ٢٠٠٧/٧٦ جعل التعديل الأخير الاختصاص بنظر بعض الدعاوى للمحاكم الجزئية أياً كانت قيمة الحق المطالب به في الدعوى وكان من بينها دعاوى تسليم العقارات إذا رفعت بصفة أصلية.

إلا أن المشرع اشترط في دعاوى التسليم التي تكون من اختصاص المحاكم الجزئية الشروط الآتية:

١ - أن يكون طلب التسليم أودعوى التسليم مقام بصفة أصلية أي أنه هو الطلب الأساسي للدعوى وليس تابعاً لطلب آخر.

فلو كان طلب التسليم تابعاً أوأثرا لطلب آخر كأن يكون موضوع الدعوى الفعلي هو طلب الإخلاء فيتبع طلب الإخلاء في تحديد اختصاصه. وقضت محكمة النقض " طلب التسليم باعتباره غير مقدر القيمة إذا كان ملحقا بطلب أصلي مقدر القيمة، فانه يتبع الطلب الأصلي. فتقدر الدعوي بقيمة الطلب الأصلي وحده، عملا بالفقرة الأولي من المادة ٣٦ من قانون المرافعات. (الطعن رقم ١١٢٩ لسنة ٥١ ق جلسة ١٩٨٣/٢/٢٠ س ٣٤ ص ٥٠٧ أما إذا كان طلب التسليم أصلياً فإنه يكون من اختصاص المحاكم الجزئية.

٢ - أن تكون دعوى التسليم وارده على عقارات وليس منقولات أياً كان نوع المنقولات كسيارات مثلاً أوبضائع فإن العبرة بقيمتها والاختصاص حسب القيمة.

٣- أن يتم إخطار جميع ذوي الشأن بالعقار - مالك - حائز - أصحاب حقوق على العقار ((دائنين - صاحب حق رهن ... وخلافه فإن تعذر الإعلان بواسطة المحضرين يكون بطريق اللصق على العقار ومقر الشرطة التابع له العقار.

فإذا تخلف أحد تلك الشروط الثلاثة المذكورة فإن الاختصاص بنظر دعوى التسليم يخضع للقواعد العامة ويكون حسب قيمة الحق المطالب به.

استئناف الأحكام الصادرة في دعاوى التسليم

يكون أمام محاكم الاستئناف العالي

الأصل أنه تختص محكمة الاستئناف العالي بالحكم في قضايا الاستئنافات التي ترفع إليها عن الأحكام الصادرة ابتدائياً من المحاكم الابتدائية.

بينما تختص المحكمة الابتدائية بهيئة استئنافية بالحكم في قضايا الاستئناف التي ترفع إليها عن الأحكام الصادرة من المحاكم الجزئية. إلا أن التعديل الجديد لقانون المرافعات المدنية والتجارية المقرر بالقانون رقم ٢٠٠٧/٧٦ استثني الأحكام الصادرة في دعاوى تسليم العقارات التي تصدر عن المحاكم الجزئية فجعل استئنافها يكون لمحاكم الاستئناف العالي وليس للمحاكم الابتدائية رغم صدور أحكامها من محكمة جزئية.

حيث نصت المادة ٤٨ "تختص محكمة الاستئناف بالحكم في قضايا الاستئناف التي ترفع إليها عن الأحكام الصادرة ابتدائيا من المحاكم الابتدائية وكذلك عن الأحكام الصادرة من المحاكم الجزئية في الدعاوى المنصوص عليها في البند السادس من المادة ٤٣ من هذا القانون "

الاختصاص القضائي بنظر دعاوى الطرد أو الإخلاء

إذا أقام المدعى دعواه بطلب الإخلاء والتسليم فقط أوالطرد والتسليم وكان طلب التسليم أثر لطلب الإخلاء أوالطرد فإن الاختصاص بطلب الإخلاء أوالطرد يكون للمحاكم الابتدائية حيث أنه طلب غير مقدر القيمة ولا يقدح في ذلك شموله وتضمنه طلب التسليم حيث أن طلب التسليم يعتبر أثر وتابع لطلب الإخلاء ، فالمستقر عليه لدى محكمة النقض "مؤدي نص المادة ٤١ من قانون المرافعات أن الأصل في الدعاوي أنها معلومة القيمة ، ولا يخرج عن هذا الأصل إلا الدعاوي التي ترفع بطلب غير قابل للتقدير فتعتبر مجهولة القيمة ، وهي لاتعتبر كذلك إلا إذا كان المطلوب فيها مما لايمكن تقديره طبقا لأية قاعدة من قواعد تقدير الدعاوي التي أوردها المشرع في المواد من ٣٦ إلي ٤٠ من قانون المرافعات ، لما كان ذلك ، وكان طلب الإخلاء والتسليم ليس من بين الطلبات التي أورد المشرع قاعدة لتقديرها في قانون المرافعات في المواد سالفة البيان ، فإن الدعوي في شقها الخاص بهذا الطلب تعتبر قيمتها زائدة علي خمسمائة جنيه- " ملحوظة:أربعون ألف حاليا "- وهو ما يدخل في حدود الاختصاص الابتدائي للمحكمة الابتدائية ولا يعد حكمها فيه انتهائيا ، عملا بنص المادة ٤٧ / ١ من قانون المرافعات مما يجوز معه للطاعن استئناف هذا الشق من الدعوي تطبيقا لنص المادة ٢١٩ من القانون المذكور وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وقضي بعدم جواز استئناف الحكم الصادر من محكمة أول درجة بإخلاء عين النزاع وتسليمها إلي المطعون ضدها علي سند من أن الحكم

بانتهاء عقد الإيجار غير جائز استئنافه رغم وجوب تقدير كل طلب منهما علي حدة علي ما سلف بيانه ، فإنه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون.(م ٤١ ، ٢١٩ مرافعات ، م٥٥٨ مدني)

طلب الطرد الذى رفعت به الدعوى بصفة أصلية ليس من بين الطلبات التي أورد المشرع قاعدة لتقدير ها في قانون المرافعات في المواد من ٣٦ إلى ٤١ من قانون المرافعات فإن الدعوى بطلبه تكون غير قابلة للتقدير وتعتبر قيمتها زائدة عن خمسمائة جنية - " ملحوظة :أربعون ألف حاليا "- بما يخرجها من اختصاص المحكمة الجزئية.(المادة ٣٧ مرافعات)(الطعن رقم ٦ لسنة ٦٤ ق جلسة ١٤ / ٢ / ١٩٩٥ س ٤٦ ج ١ ص ٤١١)

طلب المؤجر إزالة المباني المنشأة بالعين المؤجرة ، سواء أعتبر طلبا ملحقا بطلب إخلاء المستأجر أومنفصلا عنه ، هو .علي ما جري به قضاء محكمة النقض .من الطلبات الناشئة عن عقد الإيجار التي يتعين تقدير قيمة الدعوي بمجموعها. (م / ٥٩٢ ، ٣٨مرافعات) (الطعن رقم ٢٤٥ لسنة ٣١ ق جلسة ١٩٦٦/٦/١٤ س ١٧ ص ١٣٧٣)

الاختصاص المحلي:

تنص المادة ٥٠ مرافعات على:

" في الدعاوى العينية العقارية ودعاوى الحيازة يكون الاختصاص للمحكمة التي يقع في دائرتها العقار أوأحد أجزائه إذا كان واقعا في دوائر محاكم متعددة.

وفي الدعاوى الشخصية العقارية يكون الاختصاص للمحكمة التي يقع في دائرتها العقار أوموطن المدعى عليه"

وفى تعريف الدعوى الشخصية العقارية عرفتها محكمة النقض بأنها: - ((المقصود بالدعوى الشخصية العقارية .وعلى ما ورد بالمذكرة التفسيرية في تعليقها على المادة ٥٦ من قانون المرافعات السابق الذي رفعت الدعوى الماثلة في ظله ، والمقابلة للمادة ٥٠ من قانون المرافعات الحالي. الدعاوى التي تستند إلى حق شخصي. ويطلب بها تقرير حق عيني على عقار أواكتساب هذا الحق ، ومنها الدعوى التي يرفعها المشترى بعقد غير مسجل ويطلب بها الحكم على البائع بصحة التعاقد ، ولقد أفصح المشرع في المذكرة التفسيرية سالفة الذكر عن علة إيراد القاعدة التي جعلت الاختصاص بنظر هذه الدعوى لمحكمة العقار إلى جانب محكمة موطن المدعى عليه ، فذكر أنه راعى في ذلك مآل الدعوى والازدواج الواقع في تكوينها وإذ كان الثابت .والذي لاخلاف عليه .أن الدعوي الحالية رفعت إلى المحكمة التي يقع في دائرتها العقار محل التعاقد الذي طلب الحكم بصحته ، وكانت هذه الدعوى ليست من الدعاوي المتعلقة بالتركات التي ترفع قبل قسمة التركة من الدائن أومن بعض

الورثة علي بعض والتي جعلت المادة ٥٩ من قانون المرافعات السابق المقابلة للمادة ٥٢ من قانون المرافعات الحالي الاختصاص بنظرها للمحكمة التي يقع في دائرتها محل افتتاح التركة أي آخر موطن للمتوفى ، فان الدعوى تكون قد رفعت إلى محكمة مختصة بنظرها ، ويكون الحكم المطعون فيه إذا انتهى إلى رفض الدفع بعدم اختصاص هذه المحكمة محليا بنظر الدعوى غير مخطىء في تطبيق القانون. (المادة ٥٠ من قانون المرافعات والمادة ٢١٠ من القانون المدني)

(الطعن رقم ٣٨٩ لسنة ٤٨ ق جلسة ١٩٨١/٥/٢٨)

((الدعاوى الشخصية العقارية هي التي تستند إلى حق شخصي ويطلب بها تقرير حق عيني على العقار أواكتساب هذا الحق ومن ذلك الدعوى التي يرفعها المشترى بعقد غير مسجل ويطلب بها الحكم على البائع بصحة التعاقد ، وقد راعى الشارع .هذا الازدواج في تكوين الدعوى ومآلها حينما جعل الاختصاص المحلى بنظر الدعاوى الشخصية العقارية .وفقا للمادة ٥٦ مرافعات .معقوداً للمحكمة التي يقع في دائرتها العقار أوموطن المدعي عليه ولا ينال من هذا النظر أن تكون المادة ٨٣ من القانون المدني قد اقتصرت في تقسيم الأموال والدعاوى المتعلقة بها علي عقار ومنقول فقط إذ لم يرد فيها أوغيرها من نصوص القانون المدني أية قاعدة للاختصاص تغاير قاعدة المادة ٥٦ من قانون المرافعات في شأن الاختصاص بالدعاوى الشخصية العقارية.

(الطعن رقم ٢٦١ لسنة ٢٨ ق جلسة ١٩٦٣/٣/٢٦ص ٣٥٥ س ١٤)

هذا ولما كان عقد الإيجار لايولد ولا ينشىء إلا التزامات شخصية حيث أنه من عقود الإدارة لا من عقود التصرف ولا يرتب عقد الإيجار للمستأجر أي حق عيني على الشيء المؤجر ، ومن ثم يكون الاختصاص المحلى في منازعات الإيجار يكون منعقدا للمحكمة التي يقع في دائرتها العقار أوموطن المدعى عليه".

متى يجوز استئناف الحكم الابتدائي رغم كونه في حدود النصاب الانتهائى

وفقا لنص المادة ٢٢١ مرافعات التي تقرر:

" يجوز استئناف الأحكام الصادرة بصفه انتهائية من محاكم الدرجة الأولى بسبب مخالفه قواعد الاختصاص المتعلقة بالنظام العام أووقوع بطلان في الحكم أوبطلان في الإجراءات أثر في الحكم وعلى المستأنف في هذه الأحوال أن يودع خزانه المحكمة الاستئنافيه عند تقديم الاستئناف على سبيل الكفالة مبلغ مائه جنيه...."

والأصل أن الأحكام الصادرة من محاكم أول درجه بصفه انتهائية لا يجوز الطعن عليها بطريق الاستئناف كتلك التي تصدر في حدود النصاب الانتهائى كأن تكون قيمة الدعوى أقل من خمسه آلاف جنيه.. إلا أنه استثناء من هذا الأصل أجاز المشرع للصادر ضده الحكم أن يطعن بطريق الاستئناف في الحالات الآتية:

١. إذا كان الحكم شابه عيب مخالفه قواعد الاختصاص المتعلقة بالنظام العام " القيمى – النوعي – الولائى –".

٢. إذا وقع بطلان في الحكم كأن يشترك في إصدار الحكم قاضى لم يحضر المداولة أوإلى غير ذلك من أسباب البطلان كأن تكون الخصومة منعدمة لوفاه الخصم قبل رفع الدعوى أو....

٣. إذا وقع بطلان في الإجراءات أثر على الحكم كما لو قام المدعى بعدم إتباع الإجراءات المرسومة في رفع الدعوى أوعند تعديل الطلبات أو... وقضت محكمة النقض : "مقصود الطلبات في الدعوى – وعلى ماجرى هذه المحكمة. – أنها الطلبات القضائية التي يبغى الخصوم فيها من القاضي بصفة أصلية أوبطريق الطلب العارض أن يفصل فيها من القاضي بصفة أصلية أوبطريق الطلب العارض أن يفصل فيها بحكم يصدره سواء كان حكم إلزام اوحكما مقررا أوحكما منشئا حماية للحق أوالمركز القانوني الذي تستهدفه دعواهم وهى بذلك تتميز عن أوجه الدفاع التي يبديها الخصم وفقا لادعاءات خصمه دون أن يطلب الحكم له عليه بشيء ويتحدد موضوع الدعوى بالطلب المرفوعة به ومحله وسببه الذي تتضمنه صحيفتها مالم يتناوله ابان نظرها اوفى المذكرات الختامية بما لازمه على محكمة الموضوع الرجوع إليه. (المواد ٦٣، ٦٥، ١٧٨ مرافعات (الطعن رقم ٤٢٨ لسنة ٦١ ق جلسة ١٠ / ١٢ / ١٩٩٧ س ٤٨ ج ١٤٢٨)

**ومن الحالات التي يترتب عليها البطلان ما نصت المادة ١٧٨/ ٣ مرافعات حيث نصت على " يجب أن يبين في الحكم المحكمة التي أصدرته وتاريخ إصداره ومكانه وما إذا كان صادرا في مادة تجارية أومسألة مستعجلة ، وأسماء القضاة الذين سمعوا المرافعة ، واشتركوا في الحكم وحضروا تلاوته وعضو النيابة الذي أبدى رأيه في القضية أن كان ، وأسماء الخصوم والقابهم وصفاتهم وموطن كل منهم ، وحضورهم وغيابهم. كما يجب أن يشتمل الحكم على عرض مجمل لوقائع الدعوى ، ثم طلبات الخصوم ، وخلاصة موجزة لدفوعهم ولدفاعهم الجوهري ، ورأى النيابة ثم تذكر بعد ذلك أسباب الحكم ومنطوقه. *والقصور في أسباب الحكم الواقعيـــة* والنقص أوالخطأ الجسيم في أسماء الخصوم وصفاتهم وكذا عدم بيان أسماء القضاة الذين أصدروا الحكم يترتب عليه بطلان الحكم. ا

وهو الأمر الذي يجعل من قصور الحكم في الأسباب الواقعية يؤدى إلى بطلان الحكم ومن ثم ينفتح به الاستئناف ويجعل الحكم مقبول شكلا رغم نهائيته.

وهو ما نصت عليه المادة ١٧٦ مرافعات "يجب أن تشمل الأحكام على الأسباب التي بنيت عليها وإلا كانت باطلة."

** عدم سداد الكفالة خلال ميعاد الإستئناف
يؤدى إلى عدم قبوله

ويجب عند استئناف الحكم الانتهائى لتوافر حالة من الحالات الثلاث المذكورة آنفا أن يودع المستأنف كفاله قدرها ١٠٠ جنيه - خلال الميعاد المقرر قانونا للإستئناف - وإلا كان الاستئناف غير مقبولا وغير جائزاً وبمفهوم المخالفة إذا لم يكن الطعن لأحد الأسباب الثلاثة الواردة على سبيل الحصر أولم تسدد الكفالة في الميعاد كان الاستئناف غير جائزا

حيث أن النص في المادة ٢٢١ من قانون المرافعات مفاده أن إيداع الكفالة هو إجراء جوهري لازم لقبول الاستئناف استهدف المشرع منه تضيق نطاق الرخصة الاستئنافيه التي يتيحها النص حتى لايقدم عليها إلا من هو جاد لها كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه بعدم قبول الاستئناف على أن الطاعن لم يودع - عند تقديم صحيفة الاستئناف أوخلال ميعاد الاستئناف - الكفالة المنصوص عليها في المادة ٢٢١ مرافعات وهو ما لايغنى عن إيداعها بعد ذلك فإنه لايكون قد اخطأ في تطبيق القانون

(طعن ١٠٧٩ لسنه ٥٠ ق جلسه ١٩٨٤/١/٣١)

(طعن ٣٩٠ لسنه ٤٦ ق جلسه ١٩٨٠/٥/٢٦)

الطعن بطريق الالتماس بإعادة النظر في الأحكام الانتهائية
متى توافرت حاله من حالاته

وفقا لنص المادة ٢٤١ مرافعات يجوز للخصوم أن يلتمسوا إعادة النظر في الأحكام الصادرة بصفة انتهائية في الأحوال الآتية : ١- إذا وقع من الخصم غش كان من شأنه التأثير في الحكم. ٢- إذا حصل بعد الحكم إقرار بتزوير الأوراق التي بني عليها أوقضي بتزويرها. ٣- إذا كان الحكم قد بني على شهادة شاهد قضي بعد صدوره بأنها مزورة. ٤- إذا حصل الملتمس بعد صدور الحكم على أوراق قاطعة في الدعوى كان خصمه قد حال دون تقديمها. ٥- إذا قضى الحكم بشيء لم يطلبه الخصم أوبأكثر مما طلبوه. ٦- إذا كان منطوق الحكم مناقضا بعضه لبعض. ٧- إذا صدر الحكم على شخص طبيعي أواعتباري لم يكن ممثلا تمثيلا صحيحا في الدعوى وذلك فيما عدا حالة النيابة الاتفاقية. ٨- لمن

يعتبر الحكم الصادر في الدعوى حجة عليه ولم يكن قد ادخل أوتدخل فيها بشرط إثبات غش من كان يمثله أوتواطئه أوإهماله الجسيم.

فإذا كان الحكم الابتدائي قد صدر في حدود النصاب الإنتهائى – للاختصاص القيمى – للدعوى وأصبح الحكم غير جائز الطعن عليه بالاستئناف فلا يمنع ذلك من الطعن على الحكم بطريق الالتماس بإعادة النظر متى توافرت حالة من حالاته المنصوص عليها على سبيل الحصر. وهناك تطبيقات قضائية عديدة في ذلك تم سردها في نهاية المبحث

متى يجوز الطعن بالنقض في الأحكام الانتهائية

وفقا لنص المادة ٢٤٩ مرافعات للخصوم أن يطعنوا أمام محكمة النقض في اى حكم انتهائي – أيا كانت المحكمة التي أصدرته – فصل في نزاع خلافا لحكم أخر سبق أن صدر بين الخصوم أنفسهم وحاز قوة الأمر المقضي" وفى هذا الشأن قضت محكمة النقض:

مقتضى نص المدتين ٢٤٨ ، ٢٤٩ من قانون المرافعات أن الطعن بطريق النقض يقتصر على الأحكام الصادرة من محاكم الاستئناف ، والأحكام الإنتهائية أيا كانت المحكمة التي أصدرتها إذا صدرت على خلاف حكم سابق. (المادة ١ ، ٢١١ ، ٢٤٨ ، ٢٤٩ مرافعات) (الطعن رقم ١٥٣٦ لسنة ٥٩ ق جلسة ٢١ / ٥/ ١٩٩٧ س ٤٨ ج١ ص ٧٥٧ ، ٨٥٨)

النص في المادة ٢٤٩ من قانون المرافعات على أن – للخصوم أن يطعنوا أمام محكمة النقض في اى حكم انتهائي – أيا كانت المحكمة التي أصدرته – فصل في نزاع خلافا لحكم آخر سبق أن صدر بين الخصوم أنفسهم وحاز قوة الأمر المقضي – . يدل – وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة – على أن الطعن المبنى على تناقض حكمين انتهائيين يصح حيث يكون قضاء الحكم المطعون فيه قد ناقض قضاء سابقا حاز قوة الأمر المقضي في مسألة كلية شاملة ثار حولها النزاع بين طرفي الخصومة واستقرت حقيقتها بينهما بالفصل فيها في منطوق الحكم السابق أوفي أسبابة المرتبطة بالمنطوق ارتباطا وثيقا ، وعلة ذلك احترام حجية الحكم السابق صدوره في ذات الدعوى إذ هي أجدر بالاحترام وحتى لايترتب على إهدارها تأبيد المنازعات وعدم استقرار الحقوق لأصحابها.(المادتان ٢٤٩ مرافعات ١٠١، إثبات) .

(الطعن رقم ١٠٠٦ لسنة ٦٠ ق جلسة ٧/ ٤/ ١٩٩٦س٤٧ج١ص٦٣٣)

النص في المادة ٢٤٩ من قانون المرافعات على أن " للخصوم أن يطعنوا أمام محكمة النقض في أي حكم انتهائي – أيا كانت المحكمة التي أصدرته – فصل في نزاع خلافا لحكم أخر سبق أن صدر بين أنفسهم وحاز قوة الأمر المقضي " يدل- وعلى ماجرى به قضاء هذه المحكمة – على انه يشترط

لجواز الطعن في الحكم الصادر من محكمة ابتدائية منعقدة بهيئة استئنافية أن يكون الحكم الصادر فيه قد ناقض قضاء سابقا حاز قوة الشيء المحكوم فيه في شأنها بالفصل فيها منطوق الحكم السابق أوأسبابه المرتبطة به ارتباطا وثيقا (المادة ٢٤٩ مرافعات) (الطعن رقم٣٩٢٥ لسنة ٦٠ جلسة ١٨ / ٢ / ١٩٩٦ س ٤٧ ج ١ ص ٣٥١)

متى يجوز اللجوء للقضاء المستعجل

تنص المادة ٤٥ من قانون المرافعات على: يندب في مقر المحكمة الابتدائية قاض من قضائها ليحكم بصفة مؤقتة ومع عدم المساس بالحق في المسائل المستعجلة التي يخشى عليها من فوات الوقت. أما في خارج دائرة المدينة التي بها مقر المحكمة الابتدائية فيكون هذا الاختصاص لمحكمة المواد الجزئية.على أن هذا لايمنع من اختصاص محكمة الموضوع أيضا بهذه المسائل إذا رفعت لها بطريق التبعية.

فقاضى الأمور المستعجلة يختص وفقا للمادة ٤٥ من قانون المرافعات بالحكم بصفة مؤقتة ومع عدم المساس بالحق في المسائل المستعجلة التي يخشى عليها من فوات الوقت ، فأساس اختصاصه أن يكون المطلوب الأمر باتخاذ قرار عاجل وألا يمس هذا القرار أصل الحق الذي يترك لذوى الشأن يناضلون فيه أمام القضاء الموضوعي ، فإذا تبين أن الإجراء المطلوب ليس عاجلا أويمس بأصل الحق حكم بعدم اختصاصه بنظر الطلب ويعتبر حكمه هذا منهيا للنزاع المطروح عليه بحيث لايبقى منه ما يصح إحالته لمحكمة الموضوع ، أما إذا تبين أن المطلوب منه حسب الطلبات الأصلية أوالمعدلة فصل في أصل الحق فيتعين عليه أن يتخلى عن الفصل في الدعوى ويحكم بعدم اختصاصه بنظرها ويحيلها لمحكمة الموضوع المختصة بالطلب المعروض عليه عملا بالمادتين ١٠٩ و١١٠ من قانون المرافعات. (الطعن رقم ٧٨٠ لسنة ٤٤ ق جلسة ١٩٧٩/٦/٢٠ "، فنص المادة ٤٥ من قانون المرافعات الواردة في الفصل الخاص بالاختصاص النوعي يدل علي أن الشارع قد أفرد قاضي المسائل المستعجلة باختصاص نوعي محدد هو الأمر بإجراء وقتي إذا توافر شرطان هما عدم المساس بالحق وأن يتعلق الإجراء المطلوب بأمر مستعجل يخشي عليه من فوات الوقت هذا الاختصاص متميز عن الاختصاص النوعي للمحاكم الجزئية والابتدائية التي تختص بالفصل في موضوع الأنزعة التي ترفع إليها وإذا رفعت الدعوي لقاضي المسائل المستعجلة بطلب اتخاذ إجراء وقتي وتبين له أن الفصل فيه يقتضي المساس بالحق أوأن الاستعجال مع خشية فوات الوقت غير متوفر قضي بعدم اختصاصه بنظر الدعوي وبهذا القضاء تنتهي الخصومة أمامه ولا يبقي منها ما يجوز إحالته لمحكمة الموضوع طبقا للمادة ١١٠ من قانون المرافعات أولا لأن هذا القضاء يتضمن رفضا للدعوي لعدم توافر الشرطين اللازمين لقبولها وهما الاستعجال وعدم المساس بالحق وثانيا لأن المدعي طلب في الدعوي الأمر

باتخاذ إجراء وقتي وهذا الطلب لاتختص به استقلالا محكمة الموضوع ولا تملك المحكمة تحويره من طلب وقتي إلي طلب موضوعي لأن المدعي هو الذي يحدد طلباته في الدعوي.

(الطعن رقم ٢٩٥ لسنة ٤٣ ق جلسة ٢١/١٢/١٩٧٧)

– ومن شروط اختصاص القضاء المستعجل بدعاوى الناشئة عن عقد الإيجار أن يكون العقد يتضمن النص على الشرط الفاسخ الصريح للعقد في حالة مخالفة الطرف الآخر لأحد البنود والالتزامات الواقعة عليه وأن يكون الطرف الثاني خالفها بالفعل ، وألا يكون هناك نزاع جدي في حصول المخالفة المنسوبة إلى الطرف الآخر ومثال ذلك أن يكون العقد تضمن النص على اعتبار العقد مفسوخا من تلقاء نفسه دون حكم قضائي أوتنبيه في حالة عدم سداد المستأجر للأجرة وخالف المستأجر هذا الشرط فيحق للمؤجر طلب طرده أمام القضاء المستعجل إعمالا للشرط الفاسخ الصريح

– هذا ولا يحول لجوء أحد طرفي عقد الإيجار إلي القضاء المستعجل وحصوله منه علي حكم موقوت دون حق الطرف الآخر في الالتجاء إلي محكمة الموضوع للفصل في أصل النزاع باعتبارها صاحبة الولاية العامة في المنازعات المدنية والتجارية والتي أولاها المشرع الاختصاص العام في الأنزعة الناشئة عن تطبيق عقد الإيجار.

حالة اختصاص القضاء المستعجل

بحصول المستأجر علي الإذن بالترميم

نصت المادة "٩٣"/٣ من قانون البناء الموحد رقم ١١٩/٢٠٠٨ على:

" وفى حالة عدم وجود إتحاد شاغلين يجوز للمستأجر إذا تأخر المالك والجهة الإدارية المذكورة عن القيام بتنفيذ ما نص عليه القرار النهائي أن يحصل على إذن من القضاء المستعجل في أن يجرى الأعمال المقررة دون الحاجة إلى الحصول على موافقة المالك وأن يستوفى ما أنفقه خصما من مستحقات المالك لديه ".

ووفقا لتلك المادة يحق للمستأجر أن يلجأ لقاض الأمور المستعجلة بطلب إجراء أعمال الترميم المقررة دون الحاجة إلى الحصول على موافقة المالك على أن يتم خصم قيمتها من مستحقات المالك لدية ويشترط لذلك توافر الأمور الآتية:

١– ألا يكون هناك إتحاد شاغلين فإذا كان هناك إتحاد شاغلين وكان العقار الصادر له

القرار يدخل ضمن إتحاد الشاغلين فلا تكون الدعوى مقبولة شكلا حيث أن المادة اشترطت بقبول دعوى لجوء المستأجر لقاض الأمور المستعجلة ألا يكون هناك إتحاد شاغلين.

٢- أن يكون هناك قرار من الجهة الإدارية بتحديد أعمال الترميم وأن يكون القرار نهائيا بأن يكون قد استوفى وسيلة الطعن المقررة أوفوات مواعيد الطعن دون التظلم من القرار أما إذا كان القرار لم يعد نهائيا بعد بأن بات محلا لطعن فإن الدعوى تكون غير مقبولة شكلا.

٣- تراخى المالك أوالجهة الإدارية عن التنفيذ فلابد أن يتقدم المدعى صاحب إذن الترميم ما يفيد تراخى الجهة الإدارية عن تنفيذ القرار.

تطبيقات قضائية لمحكمة النقض

((متي كان الحكم قد أقام قضاءه بطرد الطاعن (الوكيل) من المخزن المسلم إليه بسبب الوكالة ، علي ما استخلصه من ظاهر المستندات المقدمة إلي المحكمة من أن المطعون ضدها (الموكل) قد أنهت عقد الوكالة بإنذار وجهته إلي الطاعن إعمالا للشرط الصريح الوارد بعقد الوكالة وأنه بذلك يصبح وضع يده من غير سند وبمثابة غصب يبرر الالتجاء إلي القضاء المستعجل لإزالته ، ولم يقم الحكم وزنا لمنازعة الطاعن المؤسسة علي أن استعمال المطعون ضدها للحق الذي يخوله لها الاتفاق مبني علي التعسف . وهي منازعة يرمي الطاعن من ورائها إلي تعديل الاتفاق في الآثار المترتبة عليه فان الحكم لايكون قد أخطأ أوعاره قصور ، ذلك أن مهمة قاضي الأمور المستعجلة في هذه الحالة تقتصر علي تنفيذ الاتفاقات دون إجراء أي تعديل فيها ، وليس فيما قرره الحكم مساس بالحق الذي يبقي محفوظا سليما. يتناضل فيه ذوو الشأن لدي جهة الاختصاص.

(الطعن رقم ٣٣٦ لسنة ٣٢ ق جلسة ١٩٦٦/٥/٢٦ س ١٧ ص ١٢٦١)

متي كان ما أورده الحكم المطعون فيه لايعدو أن يكون مجرد إجراء وقتي بناء علي ما استشفه القاضي المستعجل من تقديره لعدم جدية المنازعة التي أثارها الطاعن (المستأجر في دعوى الطرد) وليس من شأن هذا الإجراء الذي انتهي إليه المساس بأصل الحق أيا كان وجه الخطأ أوالصواب في هذا التقدير فهو لايعتبر خطأ في مسألة اختصاص ولا يصلح سببا للطعن في الحكم بطريق النقض. (المادة ٤٥ ق. المرافعات رقم ١٣ لسنة ١٩٦٨).

(الطعن ١٢٧ لسنة ٢٧ ق جلسة ١٩٦١/١١/٨ س ١٢ ص ٦٥٠)

إذا كان البين من الأوراق أن الدعوى رفعت أمام محكمة الجيزة للأمور المستعجلة بطلب الحكم بصفة مستعجلة بطرد الطاعن من العين المؤجرة تأسيسا على إساءة استعماله إليها مما

يهدد سلامة المبنى ويعرض الأرواح للخطر وتتوافر معه حالة الاستعجال وكان الحكم الصادر من محكمة الأمور المستعجلة بعد أن عدد الحالات التي يختص فيها القضاء المستعجل بالفصل في طلب طرد المستأجر من العين المؤجرة وبين أن النص في عقد الإيجار على الشرط الفاسخ الصريح واستعمال المستأجر العين المؤجرة بغرض مخل بالآداب ، وإحداث المستأجر تغييرا مؤثرا في كيان العين المؤجرة أوفي الغرض الأصلي من استعمالها بغرض الإضرار بالمؤجر خلص إلى عدم اختصاصه استنادا إلى أن عقد الإيجار لم يتضمن النص على الشرط الفاسخ الصريح والى وجود نزاع جدي في حصول المخالفة المنسوبة إلى المستأجر وكان البين من ذلك أن القاضي المستعجل حكم بعدم اختصاصه بنظر النزاع لما استبان له من أن الإجراء المطلوب يمس أصل الحق وليس لانطوائه على فصل في أصل الحق مما يعتبر معه حكمه منهيا للنزاع المطروح عليه بحيث لايبقى من بعد ما يصح إحالته لمحكمة الموضوع.(المادة ٤٥ من قانون المرافعات)

(الطعن رقم ٧٨٠ لسنة ٤٤ ق جلسة ١٩٧٩/٦/٢٠س ٣٠ع ٢ ص ٦٨٩)

يختص قاضى الأمور المستعجلة وفقا للمادة ٤٥ من قانون المرافعات بالحكم بصفة مؤقتة ومع عدم المساس بالحق في المسائل المستعجلة التي يخشى عليها من فوات الوقت فأساس اختصاصه أن يكون المطلوب الأمر باتخاذ قرار عاجل وألا يمس هذا القرار أصل الحق الذي يترك لذوى الشأن يناضلون فيه أمام القضاء الموضوعي وإذ تبين أن الإجراء المطلوب ليس عاجلا أويمس أصل الحق حكم بعدم اختصاصه بنظر الطلب ويعتبر حكمه هذا منهيا للنزاع المطروح عليه بحيث لايبقى منه ما تصح إحالته لمحكمة الموضوع أما إذا تبين أن المطلوب منه بحسب الطلبات الأصلية أوالمعدلة فصل في أصل الحق فيتعين عليه أن يتخلى عن الفصل في الدعوى ويحكم بعدم اختصاصه بنظرها ويحيلها لمحكمة الموضوع المختصة بالطلب المعروض عملا بالمادتين ١٠٩ و ١١٠ من قانون المرافعات وإذا كان البين من الأوراق أن الدعوى رفعت ابتداء بطلبين هما الطرد والتسليم وكان الطلبان مؤسسين على ملكية المطعون ضدها للأطيان موضوع النزاع وغصب الطاعن لها فإنهما بهذه المثابة طلبان موضوعيان رفعا خطأ إلى محكمة الأمور المستعجلة حالة أن المحكمة المختصة بهما هي محكمة. (المادة ٤٥ من قانون المرافعات)

(الطعن رقم ٧٧٢ لسنة ٤٣ ق جلسة ١٩٧٧/٦/٢٢ س ٢٨ ص١٤٧٠)
(الطعن رقم ٧٨٠ لسنة ٤٤ ق جلسة ١٩٧٩/١/٢٠ س ٣٠ع ٢ ص ٦٨٩)

لا يشترط لقبول الدعوي المستعجلة أن تتوافر فى الخصوم الأهلية التامة للتقاضي لأن الحكم المطلوب يكون حكما وقتيا لايمس الموضوع ، ولأن شرط الاستعجال يتنافي مع

ما يحتاجه الحرص علي صحة التمثيل القانوني من وقت. (المادة ٦٣ ، ٤٥ من قانون المرافعات)

(الطعن رقم ٦٩ لسنة ٤٨ ق جلسة ١٩٨١/٣/٢٦ س ٣٢ ص ٧٩٠)

جري قضاء هذه المحكمة علي أن اختصاص القضاء المستعجل يقف عند اتخاذ إجراء وقتي مبناه ظاهر الأوراق ولا يمس أصل الحق وأنه لايجوز الاتفاق علي إسباغ اختصاص له يجاوز هذا الحد ، ومن ثم فان التجاء الطاعنة إلي القضاء المستعجل وحصولها منه علي حكم موقوت بطرد المستأجر. المطعون عليه . لايحول دون حقه في الالتجاء إلي محكمة الموضوع للفصل في أصل النزاع باعتبارها صاحبة الولاية العامة في المنازعات المدنية والتجارية والتي أولاها المشرع الاختصاص في الأنزعة الناشئة عن تطبيق قانون إيجار الأماكن.

(الطعن رقم ١٤٣٤ لسنة ٤٧ ق جلسة ١٩٧٨/١/١٨)

هل يجوز الاتفاق في عقد الإيجار على انتهائية الخصومة أمام محكمة أول درجة

تنص المادة ٢١٩ / ٢من قانون المرافعات على:

. ويجوز الاتفاق ولو قبل رفع الدعوى على أن يكون حكم محكمة الدرجة الأولى انتهائيا.

وفقا لنص المادة ٢١٩ مرافعات يجوز لطرفي العلاقة الايجارية تضمين عقد الإيجار بند يحمل الاتفاق على أنه عند قيام نزاع قضائي بين طرفي العقد بخصوص عقد الإيجار يكون الحكم الصادر عن محكمة أول درجة انتهائي ولا يجوز استئنافه وفى ذلك قررت محكمة النقض ((النص في الفقرة الثانية من المادة ٢١٩ من قانون المرافعات على انه " يجوز الاتفاق ولو قبل رفع الدعوى على أن يكون حكم محكمة أول درجة انتهائي...... يدل على أن المشرع قد أجاز الاتفاق مقدما بين الخصمين على التنازل عن استئناف الحكم ولم ير في ذلك مخالفة للنظام العام ، لما أوردته المذكرة الإيضاحية من أن المادة " تضمنت فقرة أخيرة تبيح النزول عن الاستئناف قبل رفع الدعوى ذلك أن الاستئناف كغيره من الحقوق يجوز النزول عنه فضلا عن أن هذا النزول يكون اقرب شبها بنظام التحكيم ولا يعتبر من جهة أخرى حرمانا للخصم من حق الالتجاء إلى القضاء بقدر ما هو منظم لهذا الحق فضلا عن حكم هذه الفقرة مسلم به كثير من التشريعات الحديثة " مما مفاده انه يجوز التنازل من باب أولى عن متابعه السير في الاستئناف حال نقض الحكم وإعادة الدعوى لسيرها أمام محكمة الإحالة ، ولا يجوز القول بان الإقرار بالتنازل قدم في مرحلة الطعن بالنقض وهى متميزة عن خصومة الاستئناف المتعلقة بالدعوى الموضوعية لأنه وان كان الحكم الصادر في الاستئناف – وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة – من

شأنه أن ينهي الدعوى إلا أن نقض هذا الحكم يزيله ويفتح للخصوم طريق العودة إلى محكمة الإحالة لمتابعه السير فيها بناء على طلب الخصوم "

(طعن ٣٢ سنة ٤٥ قضائية جلسة ١٩٧٦/١١/٢٤ – م نقض م – ٢٧ – ١٦٤٩ ويراجع طعن ١٦٠٧ سنة٥٣ قضائية جلسة١٩٩٣/٤/٤)

كما قضت " مناط الحكم بعدم جواز الاستئناف وفقا للفقرة الثانية من المادة ٢١٩ من قانون المرافعات أن يتفق الخصوم ولو قبل رفع الدعوى – على أن يكون حكم محكمة الدرجة الأولى انتهائي ، ومن ثم فإنه يتعين على المحكمة لإعمال حكم هذا النص أن تتحرى قيام هذا الاتفاق بين طرفي الحكم ، لما كان ذلك وكان المطعون ضده الأول قد تمسك بتزوير عقد البيع المؤرخ.... المنسوب صدوره لمورثه والمتضمن شرطا بنهائية الحكم الذي يصدر من محكمة الدرجة الأولى بما لازمه أن تعرض المحكمة لمناقشة هذا الطعن توصلا إلى التحقق من قيام هذا الاتفاق وإذ انتهت المحكمة إلى القضاء برد وبطلان هذا العقد فإن ذلك الشرط يصبح غير قائم ولا أثر له

(طعن ١٧٢٥ سنة ٥٠ قضائية جلسة ١٩٨٤/٣/٢٧ – م نقض م – ٣٥ – ٨٥١ – ويراجع طعن ١١٦٥ سنة ٥٠ قضائية جلسة ١٩٨/١٢/٢٧)

تطبيقات قضائية لمحكمة النقض

طلب إنهاء عقد إيجار الأرض الفضاء الذي لايخضع لقانون إيجار الأماكن تقدر قيمته بمجموع الأجرة عن مدة العقد، فإن كان مشاهرة والأجرة الشهرية مائتي قرش ، كان الحكم في حدود النصاب الانتهائي للمحكمة فلا يجوز استئنافه.

(طعن ٩٤٠لسنة٥١ق جلسة١٩٨٧/١/٨)

إذ كان الثابت بمدونات الحكم المطعون فيه أن مدة عقد الإيجار موضوع الدعوي مشاهرة مقابل أجرة شهرية قدرها مائتي قرش وكانت عين التداعي باعتبارها من الأراضي الفضاء لاتخضع لأحكام قانون إيجار الأماكن ، فإنه وفقا للقاعدة العامة المنصوص عليها في المادة ٣٧ / ٨ تكون قيمة الدعوي في شقها الخاص بإنهاء العقد هي مما يدخل في حدود الاختصاص النهائي للمحكمة الابتدائية مما لايجوز معه الطعن في الحكم الصادر فيها بطريق الاستئناف.

(طعن٩٤٠لسنة٥١ق جلسة١٩٨٧/١/٨س ٣٨ ع ١ ص ٨١)

طلب فسخ عقد الإيجار غير الخاضع لقوانين إيجار الأماكن وحددت مدته مشاهرة ولكن نص فيه على عدم جواز طلب طرد المستأجر إلا بسبب التأخر في سداد الأجرة مما يجعله غير

معين المدة، فيكون غير مقدر القيمة ويكون الحكم فيه قابلا للاستئناف.

(طعن ٢٨٠لسنة٤٩قجلسة٢٢/١٢/١٩٧٩)

إذا كانت ما تثيره الطاعنة في سبب النعي أن قيمة الدعوي في طلب الفسخ تقدر بقيمة أجرة المدة الباقية من العقد وهي المدة المحددة لدفع الأجرة التي تدخل في حدود الاختصاص القيمي لمحكمة المواد الجزئية. علي الرغم من تعلقه بالنظام العام، عملا بالمادة ١٠٩ من قانون المرافعات يختلط بواقع لم يسبق طرحه علي محكمة الموضوع هو تحقيق مدة عقد الإيجار السارية ومداها وتقدير المقابل النقدي عنها، فلا تجوز إثارته لأول مرة أمام محكمة النقض.

(الطعن رقم ١٩٦٨ لسنة ٥٥ ق جلسة ٩/٥/١٩٩٠ س ٤١ ع ٣ ص ٩٦)

طلب التسليم باعتباره غير مقدر القيمة إذا كان ملحقا بطلب أصلي مقدر القيمة، فانه يتبع الطلب الأصلي. فتقدر الدعوي بقيمة الطلب الأصلي وحده، عملا بالفقرة الأولي من المادة ٣٦ من قانون المرافعات.

(الطعن رقم ١١٢٩ لسنة ٥١ ق جلسة ٢٠/٢/١٩٨٣ س ٣٤ ص ٥٠٧)

تقدير قيمة الدعوى المقامة بطلب فسخ عقد مستمر هو باعتبار المقابل النقدي عن المدة الواردة في العقد طبقا للبند الثامن من المادة ٣٧ من قانون المرافعات، ولما كان الثابت من مدونات الحكم المطعون فيه. التي لم تكن محل نعي من الطاعن. أنه وأن كان عقد الإيجار سند الدعوي معقودا مشاهرة إلا أنه منصوص فيه على أنه لايجوز طرد المستأجر إلا بسبب التأخر في دفع الأجرة، فان مؤداه أن العقد يظل مستمرا ما دام المستأجر قائما بأداء الأجرة وذلك إعمالا لاتفاق الطرفين ومن ثم تكون مدته غير معينة، ولما كانت قواعد تحديد قيم الدعاوي التي أوردها قانون المرافعات خلوا من النص علي تقدير قيمة الدعوي المقامة بطلب فسخ عقد مستمر غير معين المدة. فان الدعوى الراهنة تكون غير قابلة لتقدير قيمتها وفقا للقواعد المنصوص عليها فيه، ومن ثم تعتبر قيمتها زائدة علي مائتين وخمسين جنيها التزاما بحكم المادة ٤١ من قانون المرافعات، ويكون الاختصاص بنظرها معقودا تبعا لذلك بنص المادة ٤٧ مرافعات، إذ التزمت محكمة الاستئناف هذا النظر وقضت بجواز الاستئناف وفقا للمادة ٢٢٣ مرافعات وفصلت في موضوعه، فان النعي علي حكمها بهذا السبب الخطأ في تطبيق القانون يكون في غير محله.

(الطعن رقم ٢٨٠ لسنة ٤٩ ق جلسة ٢٢/١٢/١٩٧٩ س ٣٠ ع ٣ ص ٣٦٥)

مؤدي نص المادة ٤١ من قانون المرافعات أن الأصل في الدعاوي أنها معلومة القيمة، ولا يخرج عن هذا الأصل إلا الدعاوي التي ترفع بطلب غير قابل للتقدير فتعتبر مجهولة القيمة، وهي لاتعتبر

كذلك إلا إذا كان المطلوب فيها مما لايمكن تقديره طبقا لأية قاعدة من قواعد تقدير الدعاوي التي أوردها المشرع في المواد من ٣٦ إلي ٤٠ من قانون المرافعات ، لما كان ذلك ، وكان طلب الإخلاء والتسليم ليس من بين الطلبات التي أورد المشرع قاعدة لتقديرها في قانون المرافعات في المواد سالفة البيان ، فإن الدعوي في شقها الخاص بهذا الطلب تعتبر قيمتها زائدة علي خمسمائة جنيه وهو ما يدخل في حدود الاختصاص الابتدائي للمحكمة الابتدائية ولا يعد حكمها فيه انتهائيا ، عملا بنص المادة ٤٧ / ١ من قانون المرافعات مما يجوز معه للطاعن استئناف هذا الشق من الدعوي تطبيقا لنص المادة ٢١٩ من القانون المذكور وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وقضي بعدم جواز استئناف الحكم الصادر من محكمة أول درجة بإخلاء عين النزاع وتسليمها إلي المطعون ضدها علي سند من أن الحكم بانتهاء عقد الإيجار غير جائز استئنافه رغم وجوب تقدير كل طلب منهما علي حدة علي ما سلف بيانه ، فإنه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون

(الطعن رقم ٩٤٠ لسنة ٥١ ق جلسة ٨ /١/١٩٨٧س ٣٨ ع ١ ص ٨١)

لما كان الطاعن لم يقدم ما يثبت سبق منازعته في تقدير قيمة طلب فسخ عقد إيجار المخبز موضوع النزاع وتمسكه بعدم اختصاص المحكمة قيميا بنظره ، وكان ما يثيره الطاعن بشأن الاختصاص في هذا الصدد ، علي الرغم من تعلقه بالنظام العام عملا بالمادة ١٠٩ من قانون المرافعات ، مختلط بواقع لم يسبق طرحه علي محكمة الموضوع هو تحقيق مدة عقد الإيجار السارية ومداها وبالتالي تقدير المقابل النقدي عنها ، فلا يجوز من ثم إثارته أمام محكمة النقض لأول مرة.(المادة / ٢٤٨ من قانون المرافعات)

(الطعن رقم ١٥٣٧ لسنة ٤٨ ق جلسة ١٩٨٣/٥/٣٠ س ٣٤ ع ٢ ١٣٤١)

إذ كان الثابت بمدونات الحكم المطعون فيه أن مدة عقد الإيجار موضوع الدعوي مشاهرة مقابل أجرة شهرية قدرها مائتي قرش وكانت عين التداعي باعتبارها من الأراضي الفضاء لاتخضع لأحكام قانون إيجار الأماكن ، فإنه وفقا للقاعدة العامة المنصوص عليها في المادة ٣٧ / ٨ تكون قيمة الدعوي في شقها الخاص بإنهاء العقد هي مما يدخل في حدود الاختصاص النهائي للمحكمة الابتدائية مما لايجوز معه الطعن في الحكم الصادر فيها بطريق الاستئناف.

(الطعن رقم ٩٤٠ لسنة ٥١ ق جلسة ١٩٨٧/١/٨ س ٣٨ ع ١ ص ٨١)

طلب الطرد الذي رفعت به الدعوى بصفة أصلية ليس من بين الطلبات التى أورد المشرع قاعدة لتقدير ها في قانون المرافعات في المواد من ٣٦ إلى ٤١ من قانون المرافعات فإن الدعوى بطلبه تكون غير قابلة للتقدير وتعتبر قيمتها زائدة عن خمسمائة جنية بما يخرجها من

اختصاص المحكمة الجزئية.(المادة ٣٧ مرافعات)

(الطعن رقم ٦ لسنة ٦٤ ق جلسة ١٤ / ٢ / ١٩٩٥ س ٤٦ ج ١ ص ٤١١)

طلب التسليم باعتباره غير مقدر القيمة إذا كان ملحقا بطلب أصلي مقدر القيمة، فانه يتبع الطلب الأصلي. فتقدر الدعوي بقيمة الطلب الأصلي وحده ، عملا بالفقرة الأولي من المادة ٣٦ من قانون المرافعات.

(الطعن رقم ١١٢٩ لسنة ٥١ ق جلسة ١٩٨٣/٢/٢٠ س ٣٤ ص ٥٠٧)

(طعن ٣١٤ لسنه ٤٠ ق جلسه ١٩٧٦/٣/١١)

تقدير قيمة الدعوى المقامة بطلب فسخ عقد مستمر هو باعتبار المقابل النقدي عن المدة الواردة في العقد طبقا للبند الثامن من المادة ٣٧ من قانون المرافعات ، ولما كان الثابت من مدونات الحكم المطعون فيه. التي لم تكن محل نعي من الطاعن. أنه وأن كان عقد الإيجار سند الدعوي معقودا مشاهرة إلا أنه منصوص فيه على أنه لايجوز طرد المستأجر إلا بسبب التأخر في دفع الأجرة ، فان مؤداه أن العقد يظل مستمرا ما دام المستأجر قائما بأداء الأجرة وذلك إعمالا لاتفاق الطرفين ومن ثم تكون مدته غير معينة ، ولما كانت قواعد تحديد قيم الدعاوي التي أوردها قانون المرافعات خلوا من النص علي تقدير قيمة الدعوي المقامة بطلب فسخ عقد مستمر غير معين المدة. فان الدعوى الراهنة تكون غير قابلة لتقدير قيمتها وفقا للقواعد المنصوص عليها فيه ، ومن ثم تعتبر قيمتها زائدة علي مائتين وخمسين جنيها التزاما بحكم المادة ٤١ من قانون المرافعات ، ويكون الاختصاص بنظرها معقودا تبعا لذلك بنص المادة ٤٧ مرافعات ، إذ التزمت محكمة الاستئناف هذا النظر وقضت بجواز الاستئناف وفقا للمادة ٢٢٣ مرافعات وفصلت في موضوعه ، فان النعي علي حكمها بهذا السبب الخطأ في تطبيق القانون يكون في غير محله.

(الطعن رقم ٢٨٠ لسنة ٤٩ ق جلسة ١٩٧٩/١٢/٢٢ س ٣٠ ع ٣ ص ٣٦٥)

إذا كانت ما تثيره الطاعنة في سبب النعي أن قيمة الدعوي في طلب الفسخ تقدر بقيمة أجرة المدة الباقية من العقد وهي المدة المحددة لدفع الأجرة التي تدخل في حدود الاختصاص القيمي لمحكمة المواد الجزئية. علي الرغم من تعلقه بالنظام العام ، عملا بالمادة ١٠٩ من قانون المرافعات مختلط بواقع لم يسبق طرحه علي محكمة الموضوع هو تحقيق مدة عقد الإيجار السارية ومداها وتقدير المقابل النقدي عنها ، فلا تجوز إثارته لأول مرة أمام محكمة النقض.

(الطعن رقم ١٩٦٨ لسنة ٥٥ ق جلسة ١٩٩٠/٥/٩ س ٤١ ع ٣ ص ٩٦)

إذ كان الأصل أنه لايجوز الاعتراض علي قيمة الدعوي بعد صدور الحكم فيها ما لم يخالف الأسس التي وضعها المشرع للتقدير ، بمعني أن التقدير الذي يحدده المدعي فيها لدعواه يكون حجة

له وحجة عليه بالنسبة لنصاب الاستئناف إلا إذا كان هذا التقدير يصطدم مع احدي القواعد التي قررها القانون لتقدير قيمة الدعوي ، فعندئذ لايعتد بتقدير المدعي لدعواه أوبعدم اعتراض خصمه عليها ، بل يتعين علي محكمة الدرجة الثانية أن تراقب من تلقاء نفسها اتفاق التقدير مع قواعد القانون ، وأن تعتمد في ذلك علي القواعد التي نص عليها قانون المرافعات في المواد من ٣٦ إلي ٤١ وذلك عملا بالمادة ٢٢٣ من هذا القانون (المواد ٣٦ - ٤١ ، ٢٢٣ مرافعات)

(الطعن رقم ٤٥٨ لسنة ٤٣ ق جلسة ١٩٧٧/٣/١٦ س ٢٨ ص٩)

مؤدي نص المادة ٤١ من قانون المرافعات أن الأصل في الدعاوي أنها معلومة القيمة ، ولا يخرج عن هذا الأصل إلا الدعاوي التي ترفع بطلب غير قابل للتقدير فتعتبر مجهولة القيمة ، وهي لاتعتبر كذلك إلا إذا كان المطلوب فيها مما لايمكن تقديره طبقا لأية قاعدة من قواعد تقدير الدعاوي التي أوردها المشرع في المواد من ٣٦ إلي ٤٠ من قانون المرافعات ، لما كان ذلك ، وكان طلب الإخلاء والتسليم ليس من بين الطلبات التي أورد المشرع قاعدة لتقديرها في قانون المرافعات في المواد سالفة البيان ، فإن الدعوي في شقها الخاص بهذا الطلب تعتبر قيمتها زائدة علي " حاليا:أربعون ألف جنيه "وهو ما يدخل في حدود الاختصاص الابتدائي للمحكمة الابتدائية ولا يعد حكمها فيه انتهائيا ، عملا بنص المادة ٤٧ / ١ من قانون المرافعات مما يجوز معه للطاعن استئناف هذا الشق من الدعوي تطبيقا لنص المادة ٢١٩ من القانون المذكور

(الطعن رقم ٩٤٠ لسنة ٥١ ق جلسة ٨ /١٩٨٧/١س ٣٨ ع ١ ص ٨١)

إلا أنه إذا كان طلب التسليم - باعتباره غير مقدر القيمة- إذا كان ملحقا بطلب أصلي مقدر القيمة، فانه يتبع الطلب الأصلي. فتقدر الدعوي بقيمة الطلب الأصلي وحده ، عملا بالفقرة الأولي من المادة ٣٦ من قانون المرافعات.

(الطعن رقم ١١٢٩ لسنة ٥١ ق جلسة ١٩٨٣/٢/٢٠ س ٣٤ ص

مقتضي القواعد العامة أن يراعي عند تقدير قيمة الدعوي. دعوي تخفيض الأجرة مقابل النقص في المنفعة. أجرة المدة الواردة في العقد أوالباقي منها باعتبارها دعوي فسخ جزئي لعقد الإيجار بالنسبة للمزايا المدعي بالحرمان منها وفقا للمادة ٢/٣٨ من قانون المرافعات السابق.

(الطعن رقم ٢١٩ لسنة ٣٩ ق جلسة ١٩٧٤/٥/٢٠ س ٢٥ ص ٩١٧)

مدى جواز الاستئناف

مناط عدم جواز استئناف الأحكام الصادرة من محاكم الدرجة الأولى لنهائيتها - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - هو أن تكون هذه الأحكام صادرة في حدود الاختصاص القيمى لتلك

المحاكم طبقاً لقواعد الاختصاص التي رسمها القانون والمتعلقة بالنظام العام ، أما إذا صدرت بالمخالفة لهذه القواعد فلا يمكن القول أنها صدرت في حدود النصاب الإنتهائى لتلك المحاكم بما يمنع معه الطعن عليها بالاستئناف لغير حالات البطلان.(المواد ٣٦ ، ٢١٢ ، ١٠٩ ، ١٧٦ ، ١٧٨ من قانون المرافعات)

(الطعن رقم٦٣٢٥ لسنة ٦٥ ق جلسة ١٩٩٦/١٢/٣س ٤٧ ج ٢ ص ١٤٥٦)

أوجب المشرع بنص المادة ٢٥٤ من قانون المرافعات إيداع الكفالة خزانة المحكمة قبل إيداع صحيفة الطعن أوخلال الأجل المقرر له وإلا كان الطعن باطلا ولكل ذى مصلحة أن يتمسك بهذا البطلان وللمحكمة أن تقضى به من تلقاء نفسها لأن إجراءات الطعن من النظام العام ولايعفى من أداء الكفالة إلا من نص القانون على إعفائه من الرسوم القضائية.

(الطعن رقم ٢٥٢٢ لسنة ٦١ ق جلسة ٣ / ٣ / ١٩٩٦)

الحكم بجواز أوعدم جواز الاستئناف الفرعي أمر متعلق بالنظام العام للتقاضي مما كان يتعين معه علي المحكمة أن تقضي به من تلقاء ذاتها ، ومن ثم فلا جناح علي الطاعن أن ينعي بهذا الوجه لأول مرة أمام محكمة النقض. (المادة ٢٨ مدني ، المادتان٢٣٧ ، ٢٥٣ مرافعات)

(الطعن رقم ٤٢٥٦ لسنة ٦٣ ق جلسة ١٠ / ١١ / ١٩٩٤ س ٤٥ ص ١٣٥٩ ج٢)

مناط عدم جواز استئناف الأحكام الصادرة من محاكم الدرجة الأولي لنهائيتها هو أن تكون هذه الأحكام صادرة في حدود الاختصاص القيمى لتلك المحاكم طبقا لقواعد الاختصاص التي رسمها القانون والمتعلقة بالنظام العام ، أما إذا صدرت بمخالفة القواعد فلا يمكن القول قد صدرت في حدود النصاب الانتهائى لتلك المحاكم بما يمتنع معه الطعن عليها بالاستئناف لغير حالات البطلان. (المواد ٣٧ ،١ ،٣٨ ، ٤٢ ، ٢٢١ مرافعات ، المادة ٢٨ مدنى).

(الطعن رقم ٢٥٤١ لسنة ٥٩ ق جلسة ١٥/ ٦/ ١٩٩٤ س٤٥ ج ٢ص ١٠٠٣)

أوجب المشرع بنص المادة ٢٥٤ من قانون المرافعات أمراً جوهرياً في حالات الطعن بالنقض وهو إيداع الكفالة خزانة المحكمة قبل إيداع صحيفة الطعن أوخلال الأجل المقرر له وإلا كان الطعن باطلاً ، ولكل ذى مصلحة أن يتمسك بهذا البطلان وللمحكمة أن تقضى به من تلقاء نفسها باعتبار أن إجراءات الطعن في الأحكام من النظام العام ولا يعفى من هذا الإيداع إلا من نص القانون على إعفائه من الرسوم القضائية.(المادة ٥٢ مدنى – المادة ٢٥٤ مرافعات – المادة ٧ / ٤ ق. ٩٠ لسنة ١٩٤٤ بشأن الرسوم القضائية).

(الطعن رقم ٦٦٦ لسنة ٥٧ ق جلسة ١٩٩٥/٣/١٣ س ٤٦ ج ١ ص ٤٦١)

عدم جواز استئناف أحكام الدرجة الأولى لنهائيتها. شرطه. صدورها وفقاً لقواعد الاختصاص القيمى المتعلقة بالنظام العام. تقدير قيمة الدعوى لتحديد نصاب الاستئناف. وجوب الرجوع فيه إلى قواعد قانون المرافعات. ضم المحكمة لدعويين وصدور حكم واحد فيهما. يعتبر قضاء ضمنياً باختصاصها قيمياً بنظرهما باعتبار أن قيمتها تدخل في اختصاصها أوباعتبار الدعوى الثانية طلباً مرتبطاً بالدعوى الأولى أوأن حكمها في الدعوى الثانية صدر بالمخالفة لقواعد الاختصاص القيمى مما يجوز استئنافه في كل هذه الحالات. مخالفة ذلك. خطأ (المواد ٣٧ / ١ ، ٧، ٤٧ ، ٢٢١ مرافعات ١٣ لسنة ١٩٦٨).

(الطعن رقم ٤٢٨ لسنة ٥٨. جلسة ٥/٥/١٩٩٢س ٤٣ ج ١ ص ٦٦٣)

المحكوم عليه الذي فوت ميعاد الطعن أوقبل الحكم الصادر في موضوع غير قابل للتجزئة أوالتزام بالتضامن أوفي دعوى يوجب القانون فيها اختصام أشخاص معينين له أن يطعن فيه أثناء نظر الطعن المقام من أحد زملائه ، قعوده عن ذلك ، التزام محكمة الطعن بتكليف الطاعن باختصامه كما تلتزم محكمة الاستئناف دون محكمة النقض بتكليفه باختصام باقي المحكوم لهم علة ذلك امتناعه عن تنفيذ أمر المحكمة. أثره عدم قبول الطعن تعلق ذلك بالنظام العام

(الطعون أرقام ٢١٧٢،١٩١٦،١٧٥٠ لسنة ٥٥ ق جلسة ٢٤/٥/١٩٩٠)

مناط عدم جواز استئناف الأحكام الصادرة من محاكم الدرجة الأولى لنهائيتها هو أن تكون هذا الأحكام صادرة في حدود الاختصاص القيمى لتلك المحاكم طبقا لقواعد الاختصاص التي رسمها القانون والمتعلقة بالنظام العام أما إذا صدرت بالمخالفة لهذه القواعد فلا يمكن القول أنها قد صدرت في حدود النصاب الانتهائي لتلك المحاكم بما يمتنع معه الطعن عليها بالاستئناف لغير حالات البطلان.

(الطعن رقم ٣١٢ لسنة ٥٧ق - هيئة عامة - جلسة ٢٧/٤/١٩٨٨ س٣٧ ص٣٥)

إن قابليه الأحكام للطعن فيها بطرق الطعن المقررة قانونا من المسائل المتعلقة بذلك " بالنظام العام " وأن المراد فيها يكون للقواعد التي حددها القانون لتقدير قيمه الدعوى حسب الطلبات فيها للوقوف على النصاب المحدد لكل منها وإمكانيته من عدمه وفقا لهذا التقدير وإذ كان طريق الطعن في الحكم بالاستئناف مما ينطويه ذلك بما لازمه أن تعرض له محكمة الموضوع من تلقاء نفسها دون ما حاجه للدفع به من جانب الخصوم بحسبانه معروضا عليه وتقول كلماتها في شأنه قبل التطرق للموضوع

(طعن ٢٨٨٦ لسنه ٧٣ ق جلسه ٢٤/١١/٢٠٠٤)

(طعن جلسه ٦/٢/١٩٩٦ مجموعه المكتب الفنى س٤٧ ص٣٠٨)

تقدير نصاب الاستئناف العبرة فيه بقيمه المطلوب في الدعوى لابقيمه ما قضت به المحكمة الدعوى بطلب المقابل النقدي عن رصيد الأجازات دون تحديد مبلغ معين طلب غير قابل للتقدير أثره اختصاص المحكمة الابتدائية بنظره.... مؤداه الحكم الصادر في الدعوى لايعتبر داخلاً في النصاب الانتهائى للمحكمة الإبتدائية جواز استئنافه.

(طعن ٢٦٧٩ لسنه ٧٢ ق جلسه ٢٠٠٤/١/٤)

تختص المحاكم الابتدائية بالحكم في جميع الدعاوى المدنية والتجارية التي ليست من اختصاص محكمة المواد الجزئية ويكون حكمها انتهائياً إذا كانت قيمه الدعوى لاتجاوز ٢٥٠- "......" ٥٠٠٠ حالياً".

(طعن ٣١٢ لسنه ٥٧ ق جلسه ١٩٨٨/٤/٢٧)

" النص في المادة ١/٢٢١ مرافعات يدل على أن جواز استئناف الأحكام الصادرة في حدود النصاب الانتهائى لمحاكم الدرجة الأولى مشروط بداءه بوقوع بطلان في الحكم أوبطلان في الإجراءات أثر فيه ومن ثم فلا يجوز الطعن بالاستئناف في هذه الأحكام لعيب مخالفه القانون أوالخطأ في تطبيقه خلاف لما كان مقرراً في ظل قانون المرافعات السابق ".

(طعن ٥٩٤ لسنه ٥١ ق جلسه ١٩٨٥/٥/٨)

(طعن ١١٦ لسنه ٤٩ ق جلسه ١٩٨٤/١١/٢١)

النص في المادة ٢٢١ من قانون المرافعات مفاده أن إيداع الكفالة هو إجراء جوهري لازم لقبول الاستئناف استهدف المشرع منه تضيق نطاق الرخصة الاستئنافيه التي يتيحها النص حتى لا يقدم عليها إلا من هو جاد لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه بعدم قبول الاستئناف على أن الطاعن لم يودع عند تقديم صحيفة الاستئناف أوخلال ميعاد الاستئناف الكفالة المنصوص عليها في المادة ٢٢١ مرافعات وهو ما لايغنى عن إيداعها بعد ذلك فانه لايكون قد اخطأ في تطبيق القانون.

(طعن ١٠٧٩ لسنه ٥٠ ق جلسه ١٩٨٤/١/٣١)

(طعن ٣٩٠ لسنه ٤٦ ق جلسه ١٩٨٠/٥/٢٦)

مدى جواز الطعن بالالتماس بإعادة النظر

مفاد نص الفقرة السابعة من المادة ٢٤١ من قانون المرافعات أنه إذا صدر حكم وحاز قوة الأمر المقضي وثبت بعد ذلك أن الخصم الذي صدر ضده لم يكن ممثلاً في الخصومة التي صدر فيها تمثيلاً صحيحاً أويما أناب عنه قانوناً فإن قوة الأمر المقضي التي اكتسبها الحكم لاتعصمه من الطعن عليه بطريق الالتماس

لهذا السبب فيما عدا النيابة الاتفاقية وأن تبت المحكمة في حاله قبول الطعن في مسألة تمثيل الخصم مجدداً طالما ثبت له بها عدم صحة التمثيل في تلك الخصومة بدليل مقطوع به اعتباراً بأن عدم تمثيل الخصم في الخصومة على وجه صحيح يؤدى إلى بطلان إجراءاتها بما في ذلك الحكم الصادر فيها.

(طعن ١٩٠٩ لسنه ٥١ ق جلسه ١٩٩٢/٢/٢٣)

متى كانت حجية الأحكام ليست قاصرة على أطرافها الذين كانوا ممثلين بأشخاصهم فيها بل هي تمتد أيضاً إلى من كان ماثلا في الدعوى بما ينوب عنه كدائني الخصم العاديين فإن حكم النفقة الصادر على المطعون ضده الأول لصالح زوجته يسرى في حق الطاعن الدائن باعتباره في حكم الخلف العام بالنسبة إلى مدينه المطعون ضده المذكور وقد أتاح القانون للطاعن سبيل التظلم من هذا الحكم بطريقه التماس إعادة النظر بشرط إثبات غش مدينه المذكور أو تواطئه وذلك إعمالا للفقرة الثامنة من المادة ٢٤١ من قانون المرافعات.

(طعن ١٦ لسنه ٤٤ ق جلسه ١٩٧٧/٤/١٣)

استخلاص الحكم أن في مكنه الطاعن تحريك الاستئناف باسم المطعون عليه قبل فوات ميعاد سقوط الخصومة وأنه من أجل ذلك يكون إسناده الإهمال الجسيم إلى المطعون عليه كسبب لاعتراض الخارج عن الخصومة على الحكم الصادر لسقوط تلك الخصومة – في غير محله استخلاص موضوعي مبرر متى كان ذلك الاستخلاص سائغاً

(طعن ٢٧٨ لسنه ٢٧ ق جلسه ١٩٦٣/١/٢٤)

" أذا وقع من الخصم غش وكان من شأنه التأثير في الحكم أنها يكون طبقاً للمادة ٢٤١/١ من قانون المرافعات بطريق التماس إعادة النظر وليس الطعن بالنقض ".

(طعن ٨٤٨ لسنه ٤٣ ق جلسه ١٩٧٨/٢/٢٥)

" الغش الذي يبنى عليه الالتماس طبقاً للمادة ٣٧٢ من قانون المرافعات هو الذي يقع ممن حكم لصالحة في الدعوى بناء عليه ولم يتح للمحكمة أن تتحرز عن أخذها به بسبب عدم قيام المحكوم عليه بدحضه وتنويرها في حقيقة شأنه لجهله به"

(طعن جلسه ١٩/ ١٠/ ١٩٣٩. م ق م – ١ – ٢٩٥)

" الغش الذي ينبني عليه التماس إعادة النظر.... هو ما كان حاله خافياً على الخصم طيلة نظر الدعوى بحيث لم تتح له الفرصة لتقديم دفاعه فيه وتنوير حقيقته فتأثر به الحكم أما ما تناوله الخصوم وكان محل أخذ ورد بين طرفيها وعلى أساسه رجحت المحكمة قول خصم على أخر وحكمت له اقتناعا منها ببرهانه فلا يجوز التماس إعادة النظر فيه "

(طعن ٢٥٢ لسنه ٣٢ ق جلسه ١٩٦٦/١١/٣٠)

" الغش الذي ينبني عليه الالتماس بالمعنى الذي تقصده المادة ١/٢٤١ من قانون المرافعات هو الذي يقع ممن حكم لصالحه في الدعوى بناء عليه ولم يتح للمحكمة أن تتحرز عند أخذها به بسبب عدم قيام المحكوم عليه بدحضه وتنويرها في حقيقة شأنه لجهله بها وخفاء أمره عليه بحيث يستحيل كشفه فإذا كان مطلعاً على أعمال خصمه ولم يناقشها أوكان في وسعه تبين غشه وسكت عنه ولم يفصح أمره أوكان في مركز يسمح له بمراقبه تصرفات خصمه ولم يبين أوجه دفاعه " في المسائل التي يتظلم فيها فإنه لاوجه للالتماس"

(طعن ١٣ لسنه ٤٦ ق جلسه ١٩٧٧/١٢/٢١) .

(طعن ٢٤٨ لسنه ٤٨ ق جلسه ١٩٨٢/٣/١)

يشترط في الورقة التي حصل عليها الملتمس أن تكون محجوزة بفعل الخصم وأن تكون قاطعه وإذن فمتى كان الطاعن قد حصل على ورقه بتوقيع المطعون عليها تفيد استلامها مبلغاً بعد الحكم النهائى فإنه لايتوافر بالحصول على هذه الورقة الحالة الرابعة المنصوص عليها.... وهى حصول الملتمس بعد صدور الحكم على أوراق قاطعه في الدعوى كان خصمه قد حال دون تقديمها إذ الوصف الأخير لاينطبق عليها كما أن تقرير الحكم المطعون فيه بما له من سلطه تقدير الواقع أن بصحة الختم الموقع بها الورقة تشبه البصمة الموقع بها على ورقه المضاهاة يجعل تمسك الطاعن بالورقة المقدمة عديم الجدوى وعلى ذلك لاتكون قاطعه.

(طعن ١٣٣ لسنه ٢٠ ق جلسه ١٩٥٢/٤/١٧)

متي كانت المحكمة قد انتهت إلى عدم قبول الالتماس شكلا لرفعه بعد الميعاد، فإن التمسك بظهور ورقة جديدة أثناء نظره ليس من شأنه أن يصحح شكل هذا الالتماس.(المادة ٢٤٢ من قانون المرافعات الحالي)

(الطعن رقم ٥٢٥ لسنة ٢٦ ق جلسة ١٩٦٢/٦/٧ س ١٣ ص ٧٨٢)

الحكم بشيء لم يطلبه الخصوم أوبأكثر مما طلبوه وإن كان وجهاً من وجوه الطعن بالتماس

إعادة النظر وفقاً للمادة ٢٤١ من قانون المرافعات إلا أنه ينبغي في هذا الصدد الوقوف على الطلب ذاته الذي طرحه الخصم وصولاً إلى بيان ما إذا كان القاضي قد حكم في حدوده أم تجاوزه ودون اعتداد بما قدم من الخصم من مستندات تأييداً وتدعيماً لهذا الطلب فإذا ما صدر الحكم وكان قضاؤه موافقاً لمطلب المدعى من دعواه بغير أن يفطن إلى حقيقة تجاوز هذا الطلب لما تضمنه المستند الذي قدم إثباتاً له فإن ذلك لايعتبر قضاء بأكثر مما طلبه الخصم بل هو خطأ اعترى الحكم لمخالفته الثابت

بورقه من أوراق الدعوى.... بها لايعتبر سبباً يجيزه القانون للطعن في الحكم بطريق التماس إعادة النظر.

(طعن ١٠٩٣ لسنه ٥٣ ق جلسه ١٩٨٧/١٢/٣)

تقدير عناصر الغش إثباتاً ونفياً من المسائل التي تستقل بها محكمة الموضوع دون رقابه عليها من محكمة النقض مادامت تستند في هذا التقدير على اعتبارات سائغة لها أصلها الثابت ومن شأنها أن تؤدى إلى النتيجة التي خلصت إليها بما يكفى لحمل قضائها.

(طعن ٢٦٠٨ لسنه ٥٦ ق جلسه ١٩٩٢/٦/٢١)

" يشترط لقبول التماس إعادة النظر وفقاً للمادة ٢٤١/ ٢ من قانون المرافعات ثبوت التزوير

(طعن ٥٦٣,٦٧٦ لسنه ٥٢ ق جلسه ١٩٨٥/١٢/٢٦)

" النص في المادة ٢٤١ من قانون المرافعات على أن للخصوم أن يلتمسوا إعادة النظر في الأحكام الصادرة بصفة انتهائية في الأحوال الآتية ٤,٣,٢,١ إذا حصل الملتمس بعد صدور الحكم على أوراق قاطعة في الدعوى بحيث لو قدمت لغيرت وجه الحكم فيها لمصلحة الملتمس وأن تكون قد احتجزت بفعل الخصم أوحال دون تقديمها بالرغم من التزامه قانوناً بذلك وأن يكون الملتمس جاهلاً أثناء الخصومة وجودها تحت يد حائزها فإذا كان عالماً بوجودها ولم يطلب إلزام حائزها بتقديمها فلا يقبل منه الالتماس... ".

(طعن ٣٠٥ لسنه ٥٨ ق جلسه ١٩٩١/٤/٢٣)

" إذا كان المقرر أن المسائل المتعلقة بالنظام العام تعد مطروحة دائماً على المحكمة وعليها أن تحكم فيه من تلقاء نفسها ولو لم يطلب منها الخصوم ذلك فإن قضاء المحكمة في أمر منها بما يقتضيه النظام العام لايجوز الطعن فيه بطريق التماس إعادة النظر على أساس أنه قضاء بما لايطلبه الخصوم لما كان ذلك وكان عدم مراعاة مواعيد الطعن في الأحكام يترتب عليه سقوط الحق في الطعن ويوجب على المحكمة أن تقضى بذلك عملاً بالمادة ٢١٥ مرافعات وكانت محكمة الاستئناف قضت بسقوط الحق في الاستئناف المرفوع من الطاعن بعد الميعاد الذي حدده القانون على النحو السالف بيانه في الرد على سبب الطعن الأول... فإن الحكم المطعون فيه إذا التزم هذا النظر وقضى بعدم قبول التماس الطاعن إعادة النظر في ذلك القضاء المؤسس على أنه قضاء بما لم يطلبه الخصوم يكون قد وافق صحيح القانون ويضحى النعي في غير محله "

(طعن ٨٨٨ لسنه ٥٧ ق جلسه ١٩٩٣/٢/٢١)

الحكم بشيء لم يطلبه الخصوم أوبأكثر مما طلبوه سبيل الطعن عليه هو التماس إلا إذا كانت المحكمة قد بينت في حكمها وجهه نظرها فيه حكمت به وأظهرت أنها قضت بها قضت مدركه حقيقة ما قدم لها من طلبات وعالمه أنها بقضائها وأنها تقضى بها لم يطلبه الخصوم أوبأكثر مما طلبوه "

(طعن ٦٨٠ لسنه ٤٦ ق جلسه ١٩٨٢/١١/٢١)

التناقض الذي يبطل الحكم ويؤدى إلى نقضه هو التناقض الذي يقع في الأسباب بحيث لايفهم معه على أي أساس قضت المحكمة بما قضت به أما التناقض في المنطوق فهو من أحوال الطعن بطريق الالتماس "

(طعن ١٦٤٨ لسنه ٤٩ ق جلسه ١٩٨١/٥/١٠)

لا يجوز الالتماس في الحكم الاستئنافى الذي اقتصر على تأييد الحكم الابتدائي لوقوع تناقض بمنطوق هذا الأخير.

(طعن ١٦٩٦ لسنه ٤٨ ق جلسه ١٩٨٤/٣/١٥)

الحكم لم يطلبه الخصوم أوبأكثر مما طلبوه. سبيل الطعن عليه هو التماس إعادة النظر. الطعن فيه بطريق النقض. شرط صدوره. من المحكمة وهى مدركه حقيقة الطلبات وأنها تقضى بما لم يطلبه الخصوم.

(الطعن رقم ٣٣٦٠ لسنة ٥٨ ق جلسة ٢٥ / ١ / ١٩٩٦ س ٤٧ ج ١ ص٢٢٣)

التماس إعادة النظر في حالة الحصول بعد الحكم على أوراق قاطعة في الدعوى (م ٢٤١ مرافعات) شرطه. أن يتغير بالورقة وجه الرأي لمصلحة الملتمس وأن يجهل وجودها تحت يد الخصم وكانت محتجزة بفعل الخصم أوحال دون تقديمها. علم الخصم بوجود الورقة تحت يد خصمه وعدم طلب إلزامه بتقديمها. أثره. عدم قبول الالتماس.

(الطعن رقم ٣٠٥ لسنة ٥٨ ق - جلسة ١٩٩٣/٤/٢٣)

الطعن على الحكم الاستئنافي بالنقض. لايحول دون قبول التماس إعادة النظر فيه متي توافرت شرائطه.

(الطعن رقم ٢٩٠٢ لسنة ٦٥ ق ، ٢٤٠ لسنة ٦٦ ق - جلسة ٩ / ١٢ / ٢٠٠١)

الفصل الثاني

حالات عدم نفاذ عقد الإيجار

□
□
□

المبحث الأول

تعريف عقد الإيجار وشروطه

تقديم

حتى نعرض لحالات عدم نفاذ عقد الإيجار وأصحاب الحق في إقامة دعوى عدم نفاذ عقد الإيجار وتسليم العين المؤجرة يجب أن نتطرق إلى تعريف عقد الإيجار وأصحاب الحق في التأجير ومن ثم يكون من عداهم ليس لهم حق الإيجار ويكون تصرفهم غير نافذ.

ومن ثم سنعرض لتعريف عقد الإيجار ومن له الحق في الإيجار ومن خلال هذا العرض يمكن الوقوف على حالات عدم نفاذ عقد الإيجار

المطلب الأول

تعريف عقد الإيجار

عرفت المادة ٥٥٨ من القانون المدنى بأن عقد الإيجار هو ... " الإيجار عقد يلتزم المؤجر بمقتضاه أن يمكن المستأجر من الانتفاع بشيء معين مدة معينة لقاء أجر معلوم "

فعقد الإيجار هو عقد من العقود الرضائية التي لاتستلزم شكل معين كما أنه من عقود الإدارة لاعقود التصرف ولا ينشئ ولا يولد سوى التزامات شخصية في جانب كل من طرفيه وهو من العقود المؤقتة ، وعقد الإيجار يقوم على عناصر رئيسية ثلاثة هي منفعة الشيء المؤجر والمدة والأجرة.

ويختلف عقد الإيجار عن حق الانتفاع رغم اتحادهما في محلهما وهو الانتفاع بشيء معين لمدة محددة إلا أن عقد الإيجار يكون حق المستأجر فيه حق شخصي بينما المنتفع في حق الانتفاع يكون حقه فيه حق عيني كما أن حق الانتفاع ينقضي حتماً بموت المنتفع أما المستأجر فحقه لاينقضي بالوفاة بل يورث عنه عن باقي المدة الباقية فيها لهم إلا إذا كان الإيجار منعقداً لاعتبارات مرتبطة بشخص المستأجر.

ومؤدى ما تقضى به المادة ٥٥٨ من القانون المدني من أن الإيجار عقد يلتزم المؤجر بمقتضاه أن يمكن المستأجر من الانتفاع بشيء معين مدة معينه لقاء أجر معلوم لايشترط أن يكون المؤجر مالك - أي يجوز أن يكون الإيجار من غير المالك - بما يعنى أن إيجار تلك العين صحيح في حدود العلاقة بين المؤجر والمستأجر وانه ليس لهذا الأخير التنصل من آثاره طالما مكن من الانتفاع بالشيء المؤجر ولم يدع تعرض المالك له فيه ، وحق لأي من طرفيه التقاضي بشأن المنازعات الناشئة عنه الطعن رقم ٣٣٧ لسنة ٤٩ ق جلسة ١١/٦/١٩٨٤ إلا أن إيجار ملك الغير وإن كان صحيحا فيما بين المؤجر والمستأجر إلا أنه لاينفذ في حق المالك الحقيقي إلا إذا أقر هذا الأخير التعاقد صراحة أوضمنا. وفقا لما نصت عليه المادتين ٤٦٦ ، ٥٥٨ مدني (الطعن رقم ٩٢٧ لسنة ٥١ ق جلسة ٦/٤/١٩٨٩)

ومن شروط صحة عقد الإيجار يجب أن يكون المكان المؤجر معيناً تعييناً كافياً، فيوصف في العقد وصفا مانعا للجهالة، فإذا لم يتعين وقع الإيجار باطلا لعدم تحديد محل التزام المؤجر. وتحديد نطاق العقد يرجع فيه إلى النية المشتركة للمتعاقدين ولا يقتصر علي ما ورد فيه بل يجاوز ذلك إلى ما هو من مستلزماته بحسب طبيعة الالتزام ، حيث مؤدى نصوص المواد ١٤٨/٢ و٤٣٢ و٥٦٤ و٥٦٦ من القانون المدني أن العين المؤجرة لاتقتصر على ما ورد ذكره في العقد بشأنها وإنما تشتمل أيضا ما يكون من ملحقاتها التي لاتكتمل منفعها المقصودة من الإيجار إلا بها. ويترك تحديد ما يعتبر من

ملحقات العين المؤجرة لتقدير قاضى الموضوع استهداء بها تقضى به طبيعة الأشياء وعرف الجهة وقصد المتعاقدين

وفى هذا الشأن قررت محكمة النقض ((مفاد المواد ٤٣٢ ، ٥٦٤ ، ٥٦٦ من التقنين المدني أن ملحقات العين المؤجرة تشمل كل ما أعد بصفة دائمة لاستعمال العين في الغرض المقصود منها أوحتى يستكمل هذا الاستعمال لما تقضى به طبيعة الأشياء وعرف الجهة وقصد المتعاقدين ، وإذ كان سطح العقار الكائن به الشقة محل النزاع يعتبر من المرافق المشتركة فى العقار اللازمة لاستعمال العين في الغرض المقصود منها وحتى يستكمل هذا الاستعمال ، فإن مؤدى ذلك أن يعتبر السطح من ملحقات هذه العين

(الطعن رقم ٢٦٤٤ لسنة ٦٢ ق جلسة ١٩٩٦/٣/١٣ س ٤٧ ج ١ ص ٤٧٦)

مفاد نص المادتين ٤١٩ ،١٣٣ من القانون المدني - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أنه لايشترط لصحة العقود أن يكون محل الالتزام معينا بل يكفى أن يكون قابلا للتعيين ، وأن يتضمن عقد البيع ما يسمح بتمييز المبيع عن سواه ويمنع اختلاطه بغيره لو تنازع طرفا البيع حول تحديد المبيع ، كما لايشترط لصحة البيع أن يتطابق المشترى الظاهر مع المشترى المستتر ولا أن يكشف المشترى الظاهر عن أنه لم يكن غير وسيط أوإسم مستعار.

(الطعن رقم ٢١٧٦ لسنة ٥٩ق جلسة ١٩٩٤/١/١١ س٤٥ ج١ ص١٢٩)

النص فى المادتين ١/١٣٣ ، ١/٤١٩ من القانون المدنى يدل. وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أنه إذا كان محل الالتزام نقل حق عيني على شئ وجب أن يكون هذا الشئ معينا أوقابلا للتعيين فإذا وقع العقد على شئ معين بالذات وجب أن تكون ذاتية الشئ معروفة لطرفيه سواء بوصفه في العقد وصفا مانعا من الجهالة الفاحشة أوبإمكان استخلاص العناصر الناقصة لتعيين المبيع من النية المشتركة للمتعاقدين وقت إبرام العقد ومن الكيفية التى تم بها تنفيذهما له.

(الطعن رقم ١١٥١ لسنة ٦١ ق جلسة ١٩٩٢/٦/٣٠ س ٤٣ ج١ ص ٩١٥)

النص في المادة ١٣٣ / ١ من القانون المدني على أنه - إذا لم يكن محل الالتزام معينا بذاته وجب أن يكون معينا بنوعه ومقداره وإلا كان العقد باطلا - . وفي المادة ٤١٩ / ١ منه على أنه - يجب أن يكون المشتري عالما بالبيع علما كافيا ، ويعتبر العلم كافيا إذا اشتمل العقد على بيان المبيع وأوصافه الأساسية بيانا يمكن من تعرفه - يدل على أنه إذا كان محل الالتزام نقل حق عيني على شيء وجب أن يكون هذا الشيء معينا أوقابلا للتعيين. فإذا وقع العقد على شيء معين بالذات وجب أن تكون ذاتية الشيء معروفة لطرفيه ، سواء بوصفه في العقد وصفا مانعا من الجهالة الفاحشة أوبإمكان استخلاص

العناصر الناقصة لتعيين المبيع من النية المشتركة - للمتعاقدين وقت إبرام العقد ومن الكيفية التي تم بها تنفيذهما له

(الطعن رقم ١٤٤٠ لسنة ٥٢ ق جلسة ١٩٨٦/٥/٢٠ س ٣٧ ص ٥٧٨)

وعن التزامات عقد الإيجار

● الالتزامات الواقعة على المؤجر

١- يوجب عقد الإيجار على المؤجر الالتزام بتمكين المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة حيث تنص المادة ٥٦٤ من القانون المدنى " يلتزم المؤجر أن يسلم المستأجر العين المؤجرة وملحقاتها في حالة تصلح معها لأن تفي بما أعدت له من المنفعة ، وفقا لما تم عليه الاتفاق أولطبيعة العين "

فالمشرع في المادة ٥٦٤ من القانون المدني نص علي أن يلتزم المؤجر أن يسلم المستأجر العين المؤجرة وملحقاتها في حالة تصلح معها لأن تفي بما أعدت له من المنفعة وفقا لما تم عليه الاتفاق أولطبيعة العين ،كما نص المشرع في المادة ٥٦٦ مدني علي أنه يسري علي الالتزام بتسليم العين ما يسري علي الالتزام بتسليم العين المبيعة من أحكام وفي المادة ٤٣٥ من هذا القانون علي أن يكون التسليم بوضع المبيع تحت تصرف المشتري بحيث يتمكن من حيازته والانتفاع به دون عائق ولو لم يستولي عليه استيلاء ماديا ما دام البائع قد أعلمه بذلك ويحصل هذا التسليم علي النحو الذي يتفق مع طبيعة الشيء المبيع .وجري قضاء محكمة النقض.علي أن تسليم العين المؤجرة يحصل بوضعها تحت تصرف المستأجر بحيث يتمكن من حيازتها والانتفاع بها دون عائق ، ولا يكفي مجرد تخلي المؤجر عن العين المؤجرة والإذن للمستأجر بالانتفاع بها إذا وجد عائق يحول دونه إذ لايتم التسليم في هذه الحالة إلا بإزالة العائق يستوي أن يكون وليد تعرض مادي أونتيجة تعرض قانوني ناشئا عن فعل المؤجر أوأحد أتباعه أم راجعا إلى فعل الغير أيا كان طالما قد وقع قبل حصول التسليم ، وينبغي في التسليم أن يكون تسليما للعين المؤجرة جميعها هي وملحقاتها في الزمان والمكان الواجبين والمتفق عليهما ، فإذا اقتصر التسليم علي جزء من العين أوالعين دون ملحقاتها أوكان التسليم والعين في حالة غير حسنة أوتأخر التسليم عن وقته ، فإن كل هذا لايعتبر تسليما صحيحا ولا يسوغ للمؤجر أن يجبر المستأجر علي أن يجتزئ به عن التسليم الصحيح ، وللمستأجر في جميع هذه الأحوال أن يطلب الفسخ أوإنقاص الأجرمع التعويض تطبيقا للفقرة الأولي من المادة ٥٦٦ من القانون المدني.

(الطعن رقم ٥٥١ لسنة ٤٦ ق جلسة ١٩٨٢/٦/٣ س ٣٣ ص ٥٦٤)

والمقرر - في قضاء محكمة النقض - أن العين المؤجرة لاتقتصر.على ما ورد ذكره بالعقد وإنما تشمل أيضاً ما يكون من ملحقاتها التي لاتكتمل منفعتها المقصودة من الإيجار إلا بها. ولازم ذلك أن

إساءة استعمال هذه الملحقات تعد إساءة استعمال للعين المؤجرة ذاتها، وأن كل انتقاص من منافع المبنى الذي توجد به العين المؤجرة يعد ضرراً ماساً بسلامة المبنى.

(الطعن رقم ٢٦٤٤ لسنة ٦٢ ق جلسة ١٩٩٦/٣/١٣ س ٤٧ ج ١ ص ٤٧٦)

٢- كما يقع على المؤجر التزام بأن يمتنع عن كل ما من شأنه أن يحول دون انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة وهذا الضمان بعدم التعرض لايتقادم ويلتزم به المؤجر مادام عقد الإيجار مازال قائماً ولم يقض بفسخه رضاءً أوقضاءً وفقاً لنص المادة ٥٧١ من القانون المدني حيث تنص "على المؤجر أن يمتنع عن كل ما من شأنه أن يحول دون انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة ، ولا يجوز له أن يحدث بالعين أوبملحقاتها أى تغيير يخل بهذا الانتفاع ، ولا يقتصر ضمان المؤجر على الأعمال التي تصدر منه أومن أتباعه ، بل يمتد هذا الضمان إلى كل تعرض أوإضرار مبنى على سبب قانوني يصدر من اى مستأجر آخر أومن أى شخص تلقى الحق عن المؤجر.

ووفقا لنص المادة ٥٧٥ مدنى " لايضمن المؤجر للمستأجر التعرض المادي إذا صدر من أجنبى ما دام المتعرض لايدعى حقا ، ولكن هذا لايخل بما للمستأجر في الحق في أن يرفع باسمه على المتعرض دعوى المطالبة بالتعويض وجميع دعاوى وضع اليد. ، على انه إذا وقع التعرض المادي لسبب لايد للمستأجر فيه، وكان هذا التعرض من الجسامة بحيث يحرم المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة، جاز له تبعا للظروف أن يطلب فسخ العقد أوإنقاص الأجرة.

ووفقا للمادة ٥٧٦ مدني " يضمن المؤجر للمستأجر جميع ما يوجد في العين المؤجرة من عيوب تحول دون الانتفاع بها، أوتنقص من هذا الانتفاع إنقاصا كبيرا ولكنه لايضمن العيوب التي جرى العرف بالتسامح فيها. وهو مسئول عن خلو العين من صفات تعهد الصراحة بتوافرها أوعند خلوها من صفات يقتضيها الانتفاع بها، كل هذا ما لم يقضي الاتفاق بغيره. ، ومع ذلك لايضمن المؤجر العيب إذا كان المستأجر قد أخطر به أوكان يعلم به وقت التعاقد.

ووفقا لنص المادة ٥٦٧ من القانون المدني " على المؤجر أن يتعهد العين المؤجرة بالصيانة لتبقى على الحالة التي سلمت بها وأن يقوم في أثناء الإجارة بجميع الترميمات الضرورية دون الترميمات التأجيرية ، وعليه أن يجرى الأعمال اللازمة للأسطح من تجصيص أوبياض وأن يقوم بنزح الآبار والمراحيض ومصارف المياه ، ويتحمل المؤجر التكاليف والضرائب المستحقة على العين المؤجرة ويلزم بثمن المياه إذا قدر جزافا ، فإذا كان تقديره بالعداد كان على المستأجر ، أما ثمن الكهرباء والغاز وغير ذلك مما هو خاص بالاستعمال الشخصي فيتحمله المستأجر، كل هذا ما لم يقضى الاتفاق بغيره. -

* وفى حالة إخلال المؤجر بالتزام من الالتزامات الواقعة عليه ، يترتب عليه قيام حق المستأجر في

طلب فسخ العقد أوإنقاص الأجرة بمقدار ما نقص من الانتفاع مع التعويض في الحالتين إن كان له مقتضى، ذلك أن الأجرة مقابل الانتفاع بالعين المؤجرة وملحقاتها فإذا فوت المؤجر الانتفاع علي المستأجر بإهماله القيام بها التزم به يكون من حق المستأجر قانونا فوق طلب الفسخ والتعويض أن يدفع بعدم استحقاق المؤجر للأجرة كلها أوبعضها بالقدر الذي لم يستوف به منفعة العين المؤجرة

● الالتزامات الواقعة على عاتق المستأجر

يوجب عقد الإيجار على المستأجر التزامات عديدة:

١- أهمها الوفاء بالأجرة للمؤجر والأصل في تنفيذ هذا الالتزام أن يكون الوفاء بالأجرة في محل المدين- المستأجر- باعتبار أن الدين مطلوب وليس محمول - إلا إذا اتفق علي خلاف ذلك،

وهو ما نصت عليه المادة ٥٨٦ من القانون المدنى من "١- يجب على المستأجر أن يقوم بوفاء الأجرة في المواعيد المتفق عليها، فإذا لم يكن هناك اتفاق وجب وفاء الأجرة في المواعيد التي يعينها عرف الجهة. ٢ - ويكون الوفاء في موطن المستأجر ما لم يكن هناك اتفاق أوعرف يقضى بغير ذلك."

٢- كذلك على المستأجر الالتزام بالمحافظة على العين المؤجرة وباستعمالها المألوف الذي لايضر بها أوبالمؤجر ولا يقتصر. هذا الالتزام على الأعمال الصادرة من شخصه وإنما يتسع لضمان الأعمال الصادرة من كل شخص مكنت له صلته بالمستأجر أن يضر بالعين المؤجرة أويسىء استعمالها كأقاربه وضيوفه وخدمه.... والمستأجر من باطنه، والتزامه بضمان هؤلاء هو التزام بتحقيق غاية لابيذل عناية، وهو ما نصت عليه المادة ٥٨٣ من القانون المدنى من "١ - يجب على المستأجر أن يبذل من العناية في استعمال العين المؤجرة وفى المحافظة عليها ما يبذله الشخص المعتاد. ٢ - وهو المسئول عما يصيب العين أثناء انتفاعه بها من تلف أوإهلاك غير ناشىء عن استعمالها استعمالا مألوفا."

٣- الالتزام برد العين المؤجرة عند انتهاء الإيجار وهو ما نصت عليه المادة ٥٩٠ من القانون المدني من أنه يجب على المستأجر أن يرد العين المؤجرة عند انتهاء الإيجار، فإذا أبقاها تحت يده دون حق كان ملزما أن يدفع للمؤجر تعويضا يراعى في تقديره القيمة الايجارية للعين وما أصاب المؤجر من ضرر، وتنفيذ التزام المستأجر برد العين المؤجرة يكون بوضعها تحت تصرف المؤجر بحيث يتمكن من حيازتها والانتفاع بها دون عائق ولو لم يستول عليها استيلاء ماديا، ويكفي في هذا الخصوص أن يحيط المستأجر المؤجر علما بوضع العين المؤجرة تحت تصرفه. بأي طريق من طرق العلم إذ لم يتطلب القانون لذلك شكلا خاصا... حيث قضت محكمة النقض "...وإذ كان الثابت من الأوراق أن الطاعن. المستأجر. وجه للمؤجر خطابا. عند انتهاء مدة الإيجار. رفض الأخير استلامه طلب فيه. اعتبار عقد الإيجار منتهيا من ذلك التاريخ وفوضه في التصرف وكان الحكم المطعون فيه قد

أقام قضاءه بإلزام الطاعن بأجرة الماكينة .عن مدة لاحقة .علي عدم وفائه بالتزامه برد الماكينة..... بعدم عرضها علي المؤجر عرضا حقيقيا بالإجراءات المنصوص عليها في المادة ٤٨٧ من تقنين المرافعات مع أنه إجراء غير مطلوب في واقع الدعوي ،. فإنه يكون قد خالف القانون.

(الطعن رقم ٦٨٧ لسنة ٤٣ ق جلسة ١٩٧٦/٤/٢٨ س ٢٧ ص ١٠١٩)

ويترتب على إخلال المستأجر بالتزامه برد العين عند انتهاء الإيجار إذا هو حال بفعله دون تمكين المؤجر من الانتفاع بها دون عائق يجعله أن يكون ملزما بأنه يدفع للمؤجر تعويضا يراعي في تقديره القيمة الايجارية للعين وما أصاب المؤجر من ضرر.

وعلى المستأجر أن يرد العين المؤجرة بالحالة التي تسلمها عليها، إلا ما يكون قد أصاب العين من هلاك أوتلف لسبب لايد له فيه. ، فإذا كان تسليم العين للمستأجر قد تم دون كتابة محضر أودون بيان بأوصاف هذه العين افترض، حتى يقوم الدليل على العكس، أن المستأجر قد تسلم العين في حالة حسنة وهو ما نصت عليه المادة ٥٩١ من القانون المدني.

٤- الالتزام بإجراء الترميات التأجيرية وهو ما نصت، عليه المادة ٥٨٢ من القانون المدنى "يلتزم المستأجر بإجراء الترميات - التأجيرية - التي يقضى بها العرف ، ما لم يكن هناك اتفاق على غير ذلك.

٥- ما نصت عليه المادة ٥٨٠من القانون المدني"١ - لايجوز للمستأجر أن يحدث بالعين المؤجرة تغييرا بدون إذن المؤجر إلا إذا كان هذا التغيير لاينشأ عنه أى ضرر للمؤجر. ٢ - فإذا احدث المستأجر تغييرا في العين المؤجرة مجاوزا في ذلك حدود الالتزام الوارد في الفقرة السابقة ، جاز إلزامه بإعادة العين إلى الحالة التي كانت عليها وبالتعويض إن كان له مقتض. "

وما نصت عليه أيضا المادة ٥٧٩ من القانون المدني من يلتزم المستأجر بان يستعمل العين المؤجرة على النحو المتفق عليه ، فان لم يكن هناك اتفاق التزم أن يستعمل العين بحسب ما أعدت له

والتزام المستأجر باستعمال العين المؤجرة على النحو المتفق عليه ، وبألا يحدث بها تغييرات بدون إذن المؤجر ، يدل على أن المستأجر يلتزم باستعمال العين المؤجرة في الغرض الذي أجرت من أجله ، فإن تحدد هذا الاستعمال في العقد وجب على المستأجر أن يقتصر عليه ، وألا يعمد إلى تغييره إلا بعد حصوله على إذن من المؤجر ، كذلك يمتنع على المستأجر إجراء أي تغيير مادي بالعين المؤجرة كالهدم والبناء إلا بإذن المؤجر، إلا أنه يستثنى من ذلك حالة التغيير بنوعيه المادي والمعنوي ، والذي يترتب عليه ضرر للمؤجر فتنتفي عندئذ حكمه التقييد ويصبح التغيير جائزا ولا يغير من ذلك أن يتضمن عقد الإيجار حظرا صريحا للتغيير بكافة صورة ،لأن تمسك المؤجر بهذا النص المانع رغم ثبوت انتفاء الضرر يجعله متعسفا في استعمال حقه في طلب الفسخ تطبيقا لحكم الفقرة الأولى من المادة الخامسة

من القانون المدني التي تنص على أن يكون استعمال الحق غير مشروع في الأحوال الآتية :

إذا لم يقصد به سوى الإضرار بالغير وهو ما قضت به محكمة النقض "...وإذ انتهى الحكم المطعون فيه إلى أن التغيير المادي والمعنوي ثابت من تقرير الخبير إلا أن الطاعن أقام حجرتين بالعين المؤجرة بغير إذن من المطعون ضده واستعمال إحداهما كمحل لبيع الأدوات المنزلية والأخرى كمكتب مخالفا لما اتفق عليه في العقد من استعمال العين المؤجر كمخزن للحديد والخردة فإنه يكون قد أسس قضاءه بالإخلاء على مجرد حصول التغيير المادي والمعنوي.

(الطعن رقم ١٧١٠ لسنة ٥٢ ق جلسة ١٩٨٣/٤/٢٨ ص ١٠٦٧ لسنة ٣٤)

٦- كذلك يجب على المستأجر أن يبادر إلى إخطار المؤجر بكل أمر يستوجب تدخله ، كأن تحتاج العين إلى ترميمات مستعجلة ، أوينكشف عيب بها ، أويقع اغتصاب عليها ، أويعتدي أجنبي بالتعرض لها ، أوبإحداث ضررا بها وهو ما نصت عليه المادة ٥٨٥ من القانون المدني

المطلب الثاني

الحقوق المقررة للمستأجر- بنص القانون- دون حاجة إلى الاتفاق عليها بعقد الإيجار

● ١- الحق في التنازل عن الإيجار والإيجار من الباطن

تنص المادة ٥٩٣ من القانون المدنى "..للمستأجر حق التنازل عن الإيجار أوالإيجار من الباطن وذلك عن كل ما استأجره أوبعضه ما لم يقض الاتفاق بغير ذلك. " فالأصل العام انه يحق للمستأجر التنازل عن الإيجار أوالتأجير من الباطن طالما أن عقد الإيجار قد خلا من شرط مانع من ذلك ولا يحق للمؤجر طلب الفسخ عند تأجير المستأجر للعين المؤجرة من الباطن أوالتنازل عن الإيجار طالما لم يمنعه من ذلك باتفاق مكتوب، والإيجار من الباطن يختلف عن التنازل عن الإيجار ففي الإيجار من الباطن تبقي العلاقة بين المؤجر والمستأجر الأصلي خاضعة لأحكام عقد الإيجار الأصلي وتسري علي العلاقة بين المستأجر الأصلي والمستأجر من الباطن والمؤجر الأصلي في حين أن التنازل عن الإيجار ينشيء مثل هذه العلاقة بينهما مع ما يترتب علي ذلك من أثار قانونية.

(الطعن رقم ٢٥٣ لسنة ٥٦ ق جلسة ٢١- ١٢- ١٩٩٤ س ٤٥ ج ٢ص ١٦٢٧)

والتنازل عن الإيجار يتضمن حوالة حق بالنسبة إلي حقوق المستأجر وحوالة دين بالنسبة لالتزاماته ويعتبر المستأجر المتنازل.فيما يختص بحق الانتفاع بالعين المؤجرة الذي حوله إلي المتنازل له في مركز المحيل ومن ثم فان ضمانه لهذا الحق ولو كان التنازل بعوض يخضع للقواعد المقررة للضمان في حوالة الحق وليس للقواعد المقررة لضمان البائع فإذا تحقق سبب الضمان وفقا للمادة ٣٠٨ من القانون المدني فإن المستأجر المتنازل لايلزم طبقا للمادة ٣١٠ إلا برد ما استولي عليه مقابل حق الانتفاع الذي حرم منه المتنازل له مع الفوائد والمصروفات لو وجد اتفاق يقضي بغير ذلك. (الطعن رقم ٣٤٣ لسنة ٣٢ ق جلسة ١٩٦٦/١٢/٨ س ١٧ ص ١٨٥٥)

- ** إلا أن منع المؤجر للمستأجر من أن يؤجر من الباطن يقتضى منعه من التنازل عن الإيجار وكذلك العكس وهو ما نصت عليه المادة ٥٩٤/ ١من القانون المدني ، في حين نصت الفقرة الثانية من المادة المذكورة على... ومع ذلك إذا كان الأمر خاصا بإيجار عقارا انشيء به مصنع أومتجر واقتضت الضرورة أن يبيع المستأجر هذا المصنع أوالمتجر ، جاز للمحكمة بالرغم من وجود الشرط المانع أن تقضى بإبقاء الإيجار إذا قدم المشترى ضمانا كافيا ولم يلحق المؤجر من ذلك ضرر محقق.

والمتجر في معني المادة ٥٩٤/٢ من القانون المدني...يشمل جميع عناصره من ثابت ومنقول ومن مقومات مادية ومعنوية كالعملاء والسمعة التجارية والحق في الإجارة ولئن كانت هذه المقومات المعنوية هي عماد فكرته وأهم عناصره إلا أنه لايلزم توافرها جميعا لتكوينه بل يكتفي بوجود بعضها ويتوقف تحديد العناصر التي لاغني عنها لوجود المحل التجاري علي نوع التجارة التي يزاولها والتي توائم طبيعته. وهو ما جري به قضاء هذه المحكمة "... لما كان ذلك وكان المقصود بالحق في الإدارة كأحد مقومات المحل التجاري هو حق صاحب المتجر المستأجر في الانتفاع بالمكان المؤجر الذي يزاول فيه تجارته وفي التنازل عن عقد الإيجار للغير فإن بيع المحل التجاري يتم مجردا من هذا العنصر إذا كان التاجر يمارس تجارته في عقار مملوك له وإذ كان الثابت أن المطعون عليه الثاني كان يملك العقار الواقع به المحل التجاري الذي باعه للمطعون عليه الأول فإن هذا البيع لايتضمن الحق في الإجارة أصلا لايقدح في ذلك ما ورد بعقد بيع المتجر من أن البيع يشمله ضمن المقومات المادية والمعنوية لأنه يقع علي غير محل ويكون ما ورد بالعقد المشار إليه من تحرير عقد إيجار العين المبيعة تأكيدا لاستقلال البيع بمقوماته من الإجارة بشروطها ولا ينفي أن المكان المؤجر يخضع لأحكام قانون إيجار الأماكن وهي أحكام آمرة لايجوز للمتعاقدين مخالفتها وإذ التزم الحكم المطعون فيه هذا النظر وقرر أن عقد الإيجار مستقل عن عقد البيع ، فإنه لايكون قد أخطأ في تطبيق القانون. (الطعن رقم ٤٧٦ لسنة ٤٢ ق جلسة ١٩٧٦/٥/٢٦ س ٢٧ ص ١١٩)، إلا أن لم يضع المشرع في المادة ٥٩٤/٢ من القانون المدني ضابطا يستهدي به في تحديد الضرورة الملجئة لبيع المتجر أوالمصنع والتي يترتب علي توافرها الإبقاء علي الإيجار للمشتري رغم الشرط المانع بل ترك أمر تقديرها لمحكمة الموضوع تستخلصها من ظروف الدعوى وملابساتها دون معقب من محكمة النقض متي أقامت قضاءها علي أسباب سائغة مستمدة من أصل ثابت بالأوراق ومؤدية عقلا إلى النتيجة التي انتهت إليها.

(الطعن رقم ٢١٢ لسنة٤٢ ق جلسة ١٩٧٦/١١/١٠ س ٢٧ ص ١٥٦٣)

(الطعن رقم ١٧٤٤ لسنة ٥٠ ق جلسة ١٩٨١/٥/١٣ س ٣٢)

(الطعن رقم ٣٩٧ لسنة ٤٧ ق جلسة ١٩٨١/١٢/٣٠ س ٣٢)

وتنص المادة ٥٩٥ من القانون المدنى فى حالة التنازل عن الإيجار يبقى المستأجر ضامنا للمتنازل له في تنفيذ التزاماته.

وتنص المادة ٥٩٦ من القانون المدني" ١ - يكون المستأجر من الباطن ملزما بأن يؤدى للمؤجر مباشرة ما يكون ثابتا في ذمته للمستأجر الاصلى وقت أن ينذره المؤجر. ٢ - ولا يجوز للمستأجر من الباطن أن يتمسك قبل المؤجر بما يكون قد تم قبل الإنذار وفقا للعرف

أو لاتفاق ثابت تم وقت الإيجار من الباطن." ، والمقرر في قضاء محكمة النقض أن مفاد المادتين ٥٩٦ و٥٩٧ من القانون المدني أنه في الإيجار من الباطن تبقى العلاقة بين المؤجر والمستأجر الأصلي خاضعة لأحكام عقد الإيجار الأصلي ، فيطالب كل منهما الآخر بحقوق بمقتضى هذا العقد ، ويسرى على العلاقة بين المستأجر الأصلي والمستأجر من الباطن أحكام عقد الإيجار من الباطن ولا ينشيء هذا العقد الأخير علاقة مباشرة بين المستأجر من الباطن والمؤجر الأصلي إلا في شيء واحد هو الأجرة فيكون المستأجر من الباطن ملزما بأن يؤدى للمؤجر مباشرة ما يكون ثابتا في ذمته للمستأجر الأصلي من الأجرة وقت إنذار المؤجر له عن المدة التي تلحق الإنذار على نحو ما فصلته المادة ٥٩٧ من ذلك القانون ، ولا ينشيء عقد الإيجار من الباطن علاقة مباشرة بين المؤجر الأصلي وبين المستأجر من الباطن إلا إذا قبل المؤجر الأصلي الإيجار من الباطن دون تحفظ أيضا لما كان ذلك ، وكان الواقع في الدعوى أن المالك الجديد للعقار إنما استأدى الأجرة من الطاعنين لابوصفه مستأجر من الباطن بل بوصفه مستأجرا أصليا بناء على العقدين اللذين أبرمهما معه ، بما يتضمن جحدا من المالك الجديد لعقد الإيجار من الباطن المبرم بين الطاعن والمطعون عليه فإن الحكم المطعون عليه يكون قد أصاب إذ لم يعتد قبل المطعون عليه. المستأجر الأصلي. بالمبالغ التي دفعها الطاعن. المستأجر من الباطن. للمالك الجديد. (الطعن رقم ٨٥١ لسنة ٤٣ ق جلسة ١٥/٦/١٩٧٧ س ٢٨ ص١٤٤٦)

- ** وتنص المادة ٥٩٧ من القانون المدني " تبرأ ذمة المستأجر الأصلي قبل المؤجر سواء فيما يتعلق بضمانه للمتنازل له في حالة التنازل عن الإيجار أم فيما يتعلق بما يفرضه عقد الإيجار الأصلى من التزامات في حالة الإيجار من الباطن : (أولا) إذا صدر من المؤجر قبول صريح بالتنازل عن الإيجار أوبالإيجار من الباطن. (ثانيا) إذا استوفى المؤجر مباشرة من المتنازل له أومن المستأجر من الباطن دون أن يبدى أى تحفظ في شأن حقوقه قبل المستأجر الأصلى.

● ٢- الحق في تركيب المرافق اللازمة لشغل العين المؤجرة

تنص المادة ٥٨١ من القانون المدني "١ - يجوز للمستأجر أن يضع بالعين المؤجرة أجهزة لتوصيل المياه والنور الكهربائي والغاز والتليفون والراديو وما إلى ذلك ما دامت الطريقة التي توضع بها هذه الأجهزة لاتخالف الأصول المرعية ، وذلك ما لم يثبت المؤجر أن وضع هذه الأجهزة يهدد سلامة العقار. ٢ - فإذا كان تدخل المؤجر لازما لإتمام شيء من ذلك ، جاز للمستأجر أن يقتضى منه هذا التدخل على أن يتكفل بما ينفقه المؤجر."

فالأصل العام أنه يحق للمستأجر أن يضع بالعين المؤجرة أجهزة لتوصيل المياه والنور الكهربائي والغاز والتليفون والراديو وما إلى ذلك ما دامت الطريقة التي توضع بها هذه الأجهزة لاتخالف

الأصول المرعية إلا أنه إذا أثبت المؤجر أن وضع هذه الأجهزة يهدد سلامة العقار فيحق له منع المستأجر من ذلك طالما كان لديه دليل على ذلك.

ونرى أنه إذا تضمن عقد الإيجار شرط مانع من ذلك يعطى للمؤجر الحق في فسخ العقد، أن يلجأ المستأجر للقضاء بطلب التمكين من إدخال المرافق المذكورة رغم وجود الشرط المانع بل للمستأجر تركيب المرافق دون حاجة للحصول على موافقة المؤجر باعتبار أن الشرط المانع مخالف للنظام العام حيث لايتخيل استئجار عين دون أن يكون بها المنافع الأساسية لشغلها أويمنع المؤجر المستأجر منها. وإذا كان تدخل المؤجر لازما لإتمام تركيب شيء من تلك الأجهزة ، جاز للمستأجر أن يقتضي منه هذا التدخل على أن يتكفل بما ينفقه المؤجر.

إلا انه إذا أثبت المؤجر أن وضع هذه الأجهزة يهدد سلامة العقار فيحق له منع المستأجر من ذلك طالما كان لديه دليل على ذلك.

●٣- الحق في إنهاء الإيجار بسبب تغيير العمل

تنص المادة ٦٠٩ من القانون المدني " يجوز للموظف أوالمستخدم إذا اقتضى عمله أن يغير محل إقامته، أن يطلب إنهاء إيجار مسكنه إذا كان هذا الإيجار معين المدة. على أن يراعى المواعيد المبينة في المادة ٥٦٣، ويقع باطلا كل اتفاق على غير ذلك.

فيحق للمستأجر أن يقوم بإنهاء عقد الإيجار قبل انتهاء المدة المقررة بالعقد وفقا للمادة ٦٠٩ إذا كان المستأجر موظف أومستخدم متى توافرت الشروط الآتية:

١- أن يكون المستأجر يعمل موظف أومستخدم وقت تحرير عقد الإيجار، ويستوي أن يكون يعمل في جهة حكومية أوغير حكومية حيث مدلول لفظ مستخدم هو من يعمل لدى مخدوم. ونرى أنه ينطبق النص لو كان المستأجر وقت تحرير عقد الإيجار لم يكن موظفا أومستخدما ثم التحق بعد ذلك بوظيفة حيث النص يحمل معنى أن يكون المستأجريعمل موظف أومستخدم.

٢- أن تكون العين المؤجرة مسكنا أما إذا كانت غير ذلك فلا ينطبق النص.

٣- أن يتم نقل المستأجر من بلد إلى بلد آخر كأن يتم نقله من القاهرة للإسكندرية والعكس ويرى البعض أنه يجوز إعمال النص لو تم النقل من حي إلى حي آخر داخل البلد الواحد" د/عبد الرزاق السنهوري الوسيط ج٦ مجلد ١ ص ٨٧٩"

٤- أن يكون النقل بسبب العمل ولظروف تقتضيها طبيعة العمل.

٥- يجب على المستأجر التنبيه على المؤجر في المواعيد المقررة بنص المادة ٥٦٣ من القانون المدني بإنهاء عقد الإيجار لنقله بسبب مقتضيات العمل.

وقد تضمن النص على أن يقع باطلا كل اتفاق على غير ذلك مما جعل من هذا الحق أمرا متعلقا بالنظام العام ومن ثم يكون اشتراط المؤجر على المستأجر بأي شرط مخالف لنص المادة ٦٠٩ يكون شرط باطلا بطلانا مطلقا.

٤- تحمل المؤجر التكاليف والضرائب وثمن المياه

تنص المادة ٢/٥٦٧ من التقنين المدني:

ويتحمل المؤجر التكاليف والضرائب المستحقة على العين المؤجرة ويلزم بثمن المياه إذا قدر جزافا، فإذا كان تقديره بالعداد كان على المستأجر، أما ثمن الكهرباء والغاز وغير ذلك مما هو خاص بالاستعمال الشخصي فيتحمله المستأجر.

.... كل هذا ما لم يقضى الاتفاق بغيره.

فالأصل العام أن يتحمل المؤجر التكاليف والضرائب المستحقة على العين المؤجرة ويلزم بثمن المياه إذا قدر جزافا طالما أن عقد الإيجار قد خلا من شرط مانع من ذلك ولا يحق للمؤجر طلب الفسخ في حالة عدم سداد المستأجر تلك التكاليف والضرائب وثمن المياه المقدره جزافيا هذا ما لم يكن هناك اتفاق مكتوب يسمح للمؤجر بذلك ،والمقصود بالضرائب هنا الضرائب العقارية وليست الضرائب على الدخل ويخرج عن مدلول الضرائب هنا أيضا الضرائب المرتبطة بالنشاط المستخدم في العين المؤجرة.

المطلب الثالث

إثبات عقد الإيجار

وعن إثبات عقد الإيجار الخاضع لأحكام القانون المدني فيرجع في ذلك للقواعد العامة في الإثبات الواردة بقانون الإثبات ،والأصل أنه لايجوز إثبات العلاقة الايجارية إلا بعقد إيجار مكتوب إلا انه وفقا لنص المادة ٦٠ من القانون الإثبات التي تنص على "في غير المواد التجارية إذا كان التصرف القانوني تزيد قيمته على ألف جنيه أوكان غير محدد القيمة ، فلا تجوز شهادة الشهود في إثبات وجوده أوانقضائه ما لم يوجد اتفاق أونص يقضى بغير ذلك.ويقدر الالتزام باعتبار قيمته وقت صدور التصرف، ويجوز الإثبات بشهادة الشهود إذا كانت زيادة الالتزام على ألف جنيه لم تأتى إلا من ضم الفوائد والملحقات إلى الأصل. وإذا اشتملت الدعوى على طلبات متعددة ناشئة عن مصادر متعددة جاز الإثبات بشهادة الشهود في كل طلب لاتزيد قيمته على ألف جنيه ولو كانت هذه الطلبات في مجموعها تزيد على هذه القيمة ولو كان منشئوها علاقات بين الخصوم أنفسهم أوتصرفات من طبيعة واحدة. وتكون العبرة في الوفاء إذا كان جزئيا بقيمة الالتزام الاصلى.

ووفقا لنص المادة ٦١ من قانون الإثبات التي تنص على

" لايجوز الإثبات بشهادة الشهود ولو لم تزد القيمة على ألف جنيه.

(ا) فيما يخالف أويجاوز ما اشتمل عليه دليل كتابي.

(ب) إذا كان المطلوب هو الباقي أوهو جزء من حق لايجوز إثباته إلا بالكتابة.

(ج) إذا طالب احد الخصوم في الدعوى بما تزيد قيمته على خمسمائة جنيه ثم عدل عن طلبه إلى ما لايزيد على هذه القيمة."

ووفقا لنص المادة ٦٣ من قانون الإثبات التي تنص على:

«يجوز كذلك الإثبات بشهادة الشهود فيما كان يجب إثباته بدليل كتابي.

(ا) إذا وجد مانع مادي أوادبى يحول دون الحصول على دليل كتابي.

(ب) إذا فقد الدائن سنده الكتابي بسبب أجنبى لايد له فيه.»

فيجوز الإثبات بشهادة الشهود فيما كان يجب إثباته بدليل كتابي إذا فقد الدائن سنده الكتابي بسبب أجنبي لايد له فيه ، مما مقتضاه أن من يدعي أنه حصل علي سند مكتوب ثم فقده بسبب أجنبي يجوز له أن يثبت ذلك بكافة طرق الإثبات لأنه إنما يثبت واقعة مادية فإذا ما أثبت سبق وجود السند

كان لمن فقده أن يثبت الحق الذي يدعيه بشهادة الشهود ،.ومن ثم يجوز لأي طرفي العلاقة الايجارية إذا فقد عقد الإيجار منه بسبب أجنبي لايد له فيه أن يثبت عقد الإيجار وشروطه بكافة طرق الإثبات.

وعلى ضوء ذلك ووفقا لنص المادة ٦٣ من قانون الإثبات رقم ٢٥ لسنة ١٩٦٨ والمستقر عليه لدى محكمة النقض يجوز الإثبات بشهادة الشهود فيما كان يجب إثباته بدليل كتابي إذا فقد الدائن سنده الكتابي بسبب أجنبي لايد له فيه ، مما مقتضاه أن من يدعي أنه حصل علي سند مكتوب ثم فقده بسبب أجنبي يجوز له أن يثبت ذلك بكافة طرق الإثبات لأنه إنما يثبت واقعة مادية فإذا ما أثبت سبق وجود السند كان لمن فقده أن يثبت الحق الذي يدعيه بشهادة الشهود.

(الطعن رقم ١٢١٢ لسنة ٥١ ق جلسة ١٩٨٥/٣/٢٧ س ٣٦ ص٥١٦)

كذلك لو كان هناك مانع أدبي يحول دون الحصول على عقد إيجار يحق لطرفي العلاقة الايجارية الإثبات بشهادة الشهود ، وتقدير قيام أوانتقاء المانع الادبى - يعد وعلى ما جرى به قضاء محكمة النقض- من الأمور الواقعية التي تستقل بها محكمة الموضوع بما لها من سلطة تقديرية دون معقب عليها متى أقامت قضاءها على أسباب سائغة لها أصل ثابت بالأوراق.

(الطعن رقم ٢٤٩٩ لسنة ٥٢ ق جلسة ١٩٨٦/٥/٧ س ٣٧ جـ ١ ص ٥٢٣)

وعلى سبيل التطبيق قضت محكمة النقض " من المقرر في قضاء هذه المحكمة أن صلة الزوجية لاتعتبر بذاتها مانعا أدبيا يحول دون الحصول علي سند كتابي ويتعين أن يرجع في ذلك إلي كل حالة علي حدة طبقا لظروف الحال التي تقدرها محكمة الموضوع بغير معقب عليها في ذلك متي كان تقديرها قائما علي أسباب سائغة.

(الطعن رقم ٢٢٣ لسنة ٤٩ ق جلسة ١٩٨٣/٢/١٧ س ٣٤ ص ٤٩١)

"ولئن كانت محكمة الموضوع غير ملزمة بإجابة الخصوم إلى طلب الإحالة إلى التحقيق لإثبات مايجوز إثباته بشهادة الشهود إلا أنها ملزمة إذا رفضت هذا الطلب أن تبين في حكمها مايسوغ رفضه.

(الطعن رقم ٢٤٠ لسنة ٦٤ ق جلسة ٢٨ / ٢ / ١٩٩٦ س ٤٧ ج١ ص ٣٨٦)

إذ كان الثابت بالأوراق أن الطاعن قد تمسك بدفاعه أمام محكمة الموضوع بإحالة الدعوى إلى التحقيق لإثبات استجاره الشقة محل النزاع من المطعون ضده وإذ أقام الحكم المطعون فيه قضاؤه بإخلاء هذه الشقة على سند من ثبوت بطلان عقد الإيجار والإيصالات - المقدمة من الطاعن - والمنسوب صدورها من المطعون ضده ، ومن خلو أوراق الدعوى من ثمة دليل على حيازة الطاعن الثاني للعين ، ولا يتضمن مايسوغ رفضه والالتفات عنه رغم أنه دفاع جوهري ، من شانه -

لو ثبت أن يتغير به وجه الراى في الدعوى. فإنه يكون مشوبا بالقصور والإخلال بحق الدفاع.

(الطعن رقم ٣٥٧٧ لسنة ٦٢ ق جلسة ٢٨ / ٢ / ١٩٩٦ س ٤٧ ج ١ ص ٣٨٢)

ومن ثم وفقا للقواعد آنفة الذكر يجوز إثبات العلاقة الايجارية – فى حالة فقد العقد بسبب أجنبى – بشهادة الشهود في ركني التراضي وتحديد محل التعاقد- العين المؤجرة – أما إثبات مقدار الأجرة ومدة العقد فالقاضي عليه أن يحدد الأجرة بأجرة المثل حيث تنص لمادة ٥٦٢ " إذا لم يتفق المتعاقدان على مقدار الأجرة أوعلى كيفية تقديرها ، أوإذا تعذر إثبات مقدار الأجرة ، وجب اعتبار أجره المثل ، وبشأن تحديد المدة وإثباتها فتحدد المدة بالمدة المحددة لدفع الأجرة ،حيث المقرر بنص المادة٥٦٣ مدني إذا عقد الإيجار دون اتفاق على مدة أوعقد لمدة غير معينة أوتعذر إثبات المدة المدعاة ، اعتبر الإيجار منعقدا للفترة المعينة لدفع الأجرة ، وينتهي بانقضاء هذه الفترة بناء على طلب احد المتعاقدين إذا هو نبه على المتعاقد الآخر بالإخلاء في المواعيد المحددة بالمادة المذكورة

تطبيقات قضائية لمحكمة النقض:

تعريف عقد الإيجار

(الإجارة وفقا لأحكام القانون المدني تعد عملا من أعمال الإدارة المعتادة. (المادتان ٥٥٨ ، ٥٥٩ مدني)

(الطعن رقم ٥٢١٨ لسنة ٦١ ق جلسة ٤/ ١ / ١٩٩٦ س ٤٧ ج١ ص ٩)

((إذ كان عقد الإيجار عقداً رضائياً يخضع في قيامه وانقضائه لمبدأ سلطان الإرادة .فيما عدا مافرضه القانون من أحكام مقيدة لهذا المبدأ في حدودها دون مجاوزة لنطاقها. مما يقتضى إيجاباً يعبر به المؤجر على وجه جازم عن إرادته في إبرام عقد يلتزم به بأن يمكن المستأجر من الانتفاع بشيء معين مدة معينة لقاء أجر معلوم وأن يقترن به قبول مطابق له يصدر من هذا الأخير. (المادتان ٨٩ ،٥٥٨ مدني)

(الطعن رقم ١١ لسنة ٥٨ ق.جلسة ١١/٤/١٩٩٣ س ٤٤ ع ٢ ص ٥٠)

((عقد الإيجار وفقا لنص المادة ٥٥٨ من القانون المدني هو عقد يلتزم المؤجر بمقتضاه أن يمكن المستأجر من الانتفاع بشيء معين مدة معينة لقاء أجر معلوم ، ويجوز وفقا لنص المادة ٥٦١ من القانون المذكور أن تكون الأجرة نقودا كما يجوز أن تكون أي نقدية أخرى ، أوأي التزام آخر يلتزم به المستأجر (م ٥٥٨ ،٥٦١ مدني)

(الطعن رقم ١٠٥٦ لسنة ٥٩ ق جلسة ٢٢/١١/١٩٨٩ ص ١٥٤)

((عقد الإيجار عقد رضائيا يخضع في قيامه لمبدأ سلطان الإرادة. فيما عدا ما فرضه القانون من أحكام مقيدة لهذا المبدأ في حدودها ودون مجاوزة لنطاقها. وكان الأصل في الإرادة هو المشروعية فلا يلحقها بطلان إلا إذ كان الالتزام الناشيء عنها مخالفا للنظام العام أوالآداب محلا أوسببا أوعلي خلاف نص آمر أوناه في القانون. (المادتان ١٤٧ ، ٥٥٨ مدني)

(الطعن رقم ٢٢٠٢ لسنة ٥٢ ق جلسة ١٩٨٩/٣/٢٠ ص ٩٠٩ س ٤٠)

((المقرر في المادتين ٥٥٨ ، ٥٧١ من القانون المدني أن الإيجار عقد يلتزم المؤجر بمقتضاه أن يمكن المستأجر من الانتفاع بشيء معين ، ويلتزم المؤجر بالامتناع عن كل ما من شأنه أن يحول دون انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة ، ولا يجوز أن يحدث بالعين أوبملحقاتها أي تغيير يخل بهذا الانتفاع. (المادتان ٥٥٨ ، ٥٧١ مدني)

(الطعن رقم ٢٠٣٣ لسنة ٥١ ق جلسة ١٩٨٦/١٢/٢٥ ص ١٠٤٢ لسنة ٣٧)

التزامات المستأجر

((مطالبه المستأجر بكامل الأجرة المتفق عليها باعتبارها مقابل الانتفاع بالعين المؤجرة. تعرض المؤجر للمستأجر وحرمانه من الانتفاع. للمستأجر حق حبس الأجرة مده التعرض.

(الطعن رقم ١٠٧٠ لسنة ٧٤ ق – جلسة ٢٠٠٥/١١/١٧)(نقض جلسة ١٩٧٥/١٢/٢٤ – مجموعه المكتب الفني – السنة ٢٦ – ج/٢ ص١٦٨١)

((تمسك الطاعن أمام محكمة الموضوع بأن حبسه للأجرة كان لتخلف المطعون ضدهم – المؤجرين – عن تنفيذ التزامهم بتقديم الترخيص اللازم للانتفاع بمحل النزاع وتدليله على ذلك بالمستندات وطلبه ندب خبير دفاع جوهري. قصور. الحكم المطعون فيه هذا الدفاع ودلاله ما قدمه من مستندات وقضائه بتأييد الحكم الابتدائي بالإخلاء والتسليم ورفض دعوى الطاعن بطلب التعريض الاتفاقى استناداً إلى تأخره عن سداد الأجرة وانتفاء إخلال المطعون ضدهم التعاقدي. قصور.

(الطعن رقم ١٠٢٠٦ لسنة ٧٥ ق – جلسة ٢٠٠٦/٢/٢٦)

علم المستأجر ببيع العقار إلى مشتر سجل عقد شرائه وانتقلت إليه الملكية. أثره. التزامه بدفع الأجرة إليه.

(الطعن رقم ٤٨٧٢ لسنة ٦٥ ق – جلسة ٢٠٠٥/١/٦)

(نقض جلسة ١٩٩٢/١/١٩ – مجموعه المكتب الفني – س ٤٣ ع٢ ص١١٦٤)

الوفاء بالدين. الأصل فيه أن يكون في محل المدين. عدم اشتراط الوفاء بالأجرة في موطن المؤجر. تقاعس الأخير عن السعي إلى موطن المستأجر لاقتضاء الأجرة عند حلول الأجل وتمسك المستأجر بأن يكون الوفاء بها في موطنه. مؤداه. عدم اعتبار المستأجر مخلاً بالتزامه بالوفاء بالأجرة المادتان ٣٤٧/ ٢، ٥٨٦/ ٢ مدني.

(الطعن رقم ١٥١٧ لسنة ٧٣ ق – جلسة ٢٦/ ١/ ٢٠٠٥)

(الطعن رقم ١٨٢١ لسنة ٦٨ ق – جلسة ١٥/ ٣/ ١٩٩٩)

إذ كان التزام المستأجر طبقا للأحكام العامة في القانون المدني بالمحافظة على العين المؤجرة وباستعمالها المألوف الذي لايضر بها أوبالمؤجر لايقتصر على الأعمال الصادرة من شخصه وإنما يتسع لضمان الأعمال الصادرة من كل شخص مكنت له صلته بالمستأجر أن يضر بالعين المؤجرة أويسيء استعمالها كأقاربه وضيوفه وخدمه......... والمستأجر من باطنه، والتزامه بضمان هؤلاء هو التزام بتحقيق غاية لايبذل عناية، فلا يكفى لدفع مسئوليته أنه بذل العناية الواجبة في رقابة تابعيه بل عليه أن يثبت السبب الأجنبي إذ تتحقق مسئوليته بمجرد تحق سبب الضمان فيتعين عليه إصلاح التلف وتعويض المؤجر إن كان لذلك مقتضى

(الطعن رقم ٣٨٢٢ لسنة ٦١ ق جلسة ٣٠/ ١٠/ ١٩٩٥ س ٤٦ ج ٢ ص ١٠٦٦)

لا تثريب على المستأجر إن هو لم ينتفع بالعين المؤجرة فعلا أوامتنع عن الإقامة فيها لفترة طالت أم قصرت مادام قائماً بتنفيذ التزامه وأخصها الوفاء بالأجرة (المواد ٥٥٨، ٥٨٦ مدني،

(الطعن رقم ٣٦٩٩ لسنة ٦٣ ق جلسة ٢٤/ ٣/ ١٩٩٤ س ٤٥ ج١ ص ٥٥٦)

الوفاء بالدين. الأصل فيه أن يكون في محل المدين. عدم اشتراط الوفاء بالأجرة في موطن المؤجر. تقاعس الأخير عن السعي إلي موطن المستأجر لاقتضاء الأجرة عند حلول الأجل. لايترتب عليه فسخ العقد بموجب الشرط الفاسخ الصريح. المادتان ٣٤٧ و٥٨٦ / ٢ مدني.

مفاد النص في المادتين ٣٤٧ و٥٨٦ / ٢ من القانون المدني. يدل علي أن الأصل في تنفيذ الالتزام أن يكون الوفاء بالدين في محل المدين إلا إذا اتفق علي خلاف ذلك، ومن ثم فان النص في عقد الإيجار علي الشرط الفاسخ الصريح عند تخلف المستأجر عن سداد الأجرة مع عدم اشتراط أن يكون الوفاء في موطن المؤجر لايعفي هذا الأخير من السعي إلي موطن المستأجر لاقتضائها عند حلول ميعاد استحقاقها، فإن قام بذلك وامتنع المستأجر عن السداد بدون حق اعتبر متخلفا عن الوفاء، وتحقق

فسخ العقد بموجب الشرط ، أما إذا أبي المؤجر السعي إلي موطن المستأجر عند حلول الأجل عد ذلـك بمثابـة رفـض لاسـتيفاء الأجـرة ،دون مـبرر فـلا يرتـب الشرـط أثـره في هـذه الحالـة.
(١٥٧ ، ٣٤٧ ، ٥٨٦ مدني)

(الطعن رقم ١٦١٦ لسنة ٦٠ ق جلسة ١٩٩٠/٢/٢٠ س ٤١ ج ٢ ص ٧٤)

ما تضمنه عقد الإيجار من تحديد موطن لكل من طرفيه - يكون محل اعتبار في كل إعلان يتعلق بسريان العقد أوفسخه أوطرد المستأجر - وما نص عليه فيه من أن (ذمة المستأجر لاتبرأ من دين الأجرة إلا بحصوله علي إيصال بخط المؤجرة وتوقيعها) لايفيد الاتفاق علي الوفاء بالأجرة في غير موطن المدين أومركز أعماله. (المادة٣٤٧ ، ٥٨٦ من القانون المدني)

(الطعن رقم ١٦١٦ لسنة ٦٠ ق جلسة ١٩٩٠/١٢/٢٠ ص ٩٧٤ س ٤١ ج ٢ع)

إذا كان عقد الإيجار يوجب على المستأجر القيام بما يلزم العين المؤجرة من إصلاحات ويخول المؤجر أن يقوم بعمل هذه الإصلاحات على نفقة المستأجر في حالة تأخره عن إجرائها ، فانه إذا ما أهمل المستأجر في القيام بتلك الإصلاحات ولم يستعمل المؤجر حقه في القيام بها فذلك لايعتبر من جانب المؤجر خطأ مستوجبا خفض ما يستحقه من التضمينات عما أصاب العين المؤجرة من تلف.
(المادة ٥٦٧ مدني)

(الطعن رقم ١ لسنة ١٨ ق جلسة ١٩٤٩/١١/٢٤ س ١ ص ٢٥)

يجب علي المستأجر وفقا لنص المادة ٥٩٠ من القانون المدني أن يرد العين المؤجرة إلي المؤجر عند انتهاء الإيجار ، ولا يكفي للوفاء بهذا الالتزام أن ينبه المستأجر علي المؤجر بأنه سيقوم بإخلاء العين المؤجرة ، بل يجب علي المستأجر أن يضعها تحت تصرف المؤجر بحيث يتمكن من حيازتها والانتفاع بها ، دون عائق. وإذا كان النزاع في حقيقته يدور حول وفاء المطعون عليه بالتزامه برد الأطيان المؤجرة إلي مورث الطاعنين في نهاية مدة الإيجار ، فبينما يقول المطعون عليه أن علاقة الإيجار مع المورث انقضت بتأجيره الأطيان إلي الغير ، يتمسك الطاعنون باستمرار هذه العلاقة بوضع يد المستأجرين من المطعون عليه علي هذه الأطيان طبقا للمستندات المؤيدة لدفاعهم ، وكان ما أورده الحكم المطعون فيه لايتضمن الرد علي دفاع الطاعنين بأن المطعون عليه أجر أرض النزاع من الباطن وأن المستأجرين منه استمروا يضعون يدهم عليها خلال المدة المطالب بالأجرة عنها ، وهو دفاع جوهري ، يترتب عليه إن صح اعتبار المطعون عليه مخلا بالتزامه برد العين المؤجرة في نهاية العقد ووضعها تحت تصرف المؤجر وتمكينه من حيازتها والانتفاع بها دون عائق ما يفيد قيام الدليل علي عكس القرينة المستفادة من حكم

المادة ٦٠٠ من القانون المدني التي لا يفترض معها تجديد عقد الإيجار الأصلي. بعد إذ نبه المطعون عليه علي مورث الطاعنين بالإخلاء. فإن الحكم المطعون فيه يكون معيبا بالقصور بما يوجب نقضه.

(الطعن رقم ٤١١ لسنة ٣٨ ق جلسة ١٩٧٤/١٢/٣١ س ٢٥ ص ١٥٣٢)

إخلال المستأجر بالتزامه برد العين عند انتهاء الإيجار إذا هو حال بفعله دون تمكين المؤجر من الانتفاع بها دون عائق يجعله. بمقتضي نص المادة ٥٩٠ مدني. ملزما بأنه يدفع للمؤجر تعويضا يراعي في تقديره القيمة الايجارية للعين وما أصاب المؤجر من ضرر.

(الطعن ٩٣ لسنة ٣٤ ق جلسة ١٩٦٧/١١/١٤ س ١٨ ص ١٦٥٩)

يجب علي المستأجر وفقا لنص المادة ٥٩٠ من القانون المدني أن يرد العين المؤجرة إلي المؤجر عند انتهاء الإيجار ولا يكفي للوفاء بهذا الالتزام أن ينبه المستأجر علي المؤجر بأنه سيقوم بإخلاء العين المؤجرة بل يجب علي المستأجر أن يضع العين المؤجرة تحت تصرف المؤجر بحيث يتمكن من حيازتها والانتفاع بها دون عائق ولو لم يستول عليها استيلاء ماديا فيخليها مما عساه يكون موجودا بها من منقولات وأدوات مملوكة له ويتخلي هو عن حيازتها ، فان أبقي فيها شيئا مما كان يشغلها به واحتفظ بملكيته له ، فانه لا يكون قد أوفي بالتزامه برد العين المؤجرة وحق عليه وفقا للمادة ٥٩٠ سالفة الذكر أن يدفع للمؤجر تعويضا يراعي في تقديره القيمة الايجارية للعين المؤجرة وما أصاب المؤجر من ضرر.

(الطعن رقم ٢٣٥ لسنة ٣٢ ق جلسة ١٩٦٧/٢/٢٦ س ١٨ ص ٢٤٦)

التزامات المؤجر

إخلال المؤجر بالتزامه بالامتناع عن كل ما من شأنه أن يحول دون انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة.أثره. حق المستأجر طلب التنفيذ العيني بمنع التعرض أوفسخ العقد أوإنقاص الأجرة بقدر ما نقص من انتفاعه بالعين.

(الطعن رقم ١٠٧٠ لسنة ٧٤ ق – جلسة ٢٠٠٥/١١/١٧)

(نقض جلسة ١٩٧٥/٤/٨ – مجموعه المكتب الفني – السنة ٢٦ – ج/٢ – ص٧٦٦)

تعرض المؤجر الذي يحول دون انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة. أثره. حق المستأجر في حبس الأجرة مدة التعرض.

(الطعن رقم ٢٦٤٦ لسنة ٧٣ ق – جلسة ٢٠٠٥/١٢/١)

الأجرة التي يتعين على المستأجر الوفاء بها لتوقى الحكم بالإخلاء. المرجع في بيانها للقانون الذي يحددها أساس الالتزام بها خضوعه للقواعد العامة الحيلولة بين المستأجر والانتفاع بالعين المؤجرة. أثره. عدم استحقاق المؤجر للأجرة وسقوط حقه في طلب الإخلاء.

(الطعن رقم ٨٢٣ لسنة ٦٧ ق – جلسة ٢٠٠٤/١١/٣)

(الطعن رقم ٢٢٧٨ لسنة ٦٤ ق – جلسة ١٩٩٨/٣/١٢)

لما كانت العين المؤجرة قد جهزها مؤجرها بتجهيزات ذات مواصفات خاصة لازمة لتشغيلها في الغرض الذي أعدها له فصارت منشأة مركبة من عدة عناصر مرتبطة ارتباطاً وثيقاً يتعذر معه الفصل بينها ، وكانت هذه العناصر مجتمعه موضع اعتبار في التعاقد ، وكان المكان يقتصر على كونه أحد هذه العناصر ، ولم يكن الغرض الأساسي من الإجازة ، فإن عقد الإيجار يكون بمنأى عن الخضوع لأحكام امتداد العقد التي تفرضها قوانين إيجار الأماكن ويخضع للقواعد العامة في القانون المدني حتى لو اقتضى حسن الانتفاع بالعين المؤجرة أن يزودها مستأجرها بأدوات ومنقولات لتسهيل استغلاله لها.

(الطعن رقم ٢٢٣٧لسنة ٦٢ ق جلسة ١٣ / ٢ / ١٩٩٥ س ٤٦ ص ٤٠٨ ج)

المقرر وفقاً للمادة ٥٧١ من القانون المدني أن يمتنع المؤجر عن كل ما من شأنه أن يحول دون انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة وهذا الضمان بعدم التعرض لايتقادم ويلتزم به المؤجر مادام عقد الإيجار مازال قائماً ولم يقض بفسخه رضاءً أوقضاءً ومن ثم لايجدي الطاعنة التحدي بأنها تمسكت بملكيتها لشقة النزاع على الشيوع مع باقي المطعون ضدهم أوأن جميع الشركاء قد وافقوا على إقامتها بالشقة محل النزاع إذ يعتبر ذلك كله من قبيل التعرض المحظور على المؤجرين سيما وأن عقد الاتفاق المشار إليه المتضمن لعقد إيجار شقة النزاع قد صدر من جميع الشركاء. ومنهم الطاعنة. ومن ثم يكون النعي غير منتج وبالتالي غير مقبول ولا يعيب الحكم المطعون فيه إغفال الرد عليه. (المادة ٥٧١ مدني)

(الطعن رقم٧٣٧لسنة ٥٨ق جلسة ١٩٩٢/١١/١٩س ٤٣ ع٢ ص ١١٧٠ق ٢٣)

النص في المادة ٥٧١ من القانون المدني على أنه (على المؤجر أن يمتنع عن كل ما من شأنه أن يحول دون انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة) يدل وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة – على أن المؤجر يضمن للمستأجر تعرضه الشخصي في الانتفاع بالعين المؤجرة سواء كان هذا التعرض ماديا أومبنيا على سبب قانوني ، فلا يجوز للمؤجر أن يحدث بالعين المؤجرة أوملحقاتها أي تغيير يخل بانتفاع المستأجر بها.

(الطعن رقم ٢٥٩ لسنة ٥٣ ق جلسة ١٩٨٩/٥/١٤ ص ٢٧٤ لسنة ٤٠ ع ٢)

المقرر في قضاء هذه المحكمة أن المؤجر يلتزم بأن يمتنع عن كل ما من شأنه أن يحول دون انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة - ولا يجوز له أن يحدث بها أوبملحقاتها أي تغيير يخل بهذا الانتفاع ، فإذا أخل المؤجر بهذا الالتزام جاز للمستأجر أن يطلب التنفيذ العيني يمنع التعرض أوفسخ العقد أوإنقاص الأجرة.

(الطعن رقم ٢٥٩ لسنة ٥٣ ق جلسة ١٤/٥/١٩٨٩ ص ٢٧٤ لسنة ٤٠ ع ٢)

النص في المادة ٥٧١ من القانون المدني يدل علي أن المؤجر يضمن للمستأجر تعرضه الشخصي في الانتفاع بالعين المؤجرة ، سواء كان هذا التعرض ماديا أومبنيا علي سبب قانوني ، فلا يجوز للمؤجر أن يحدث بالعين المؤجرة أوملحقاتها أي تغيير يخل بانتفاع المستأجر بها. (م ٥٦٤ ، ٥٧١ مدني)

(الطعن رقم ٧٧٨ لسنة ٤٨ ق جلسة ٢٥/١١/١٩٨٢ س ٣٣ ص١٠٤٨)

يشترط في تعرض المؤجر. وعلي ما جري به قضاء هذه المحكمة. أن يكون غير مستند إلي حق له ، وكان استظهار هذا الخطأ الذي يترتب عليه نقص انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة هو تقدير موضوعي تستقل به محكمة الموضوع ما دام استخلاصها سائغا ، وكان الحكم المطعون فيه قد خلص إلي وجود نقص في انتفاع المطعون ضدهم بالمحلات المؤجرة - استنادا لتقرير الخبير وجاء في أسبابه أن الممر الذي كانت تطل عليه محلات المستأجرين قد ضاق من ناحية عرضه ونقص الانتفاع به بمقدار ٣٠٪ بسبب أن المارة لن يجدوا فراغا كافيا لمشاهدة معروضات المستأجرين وأن الفترينة المقامة تؤثر علي نشاطهم التجاري - وانتهي الحكم إلي أن تعرض المؤجر غير مشروع ، فيكون قد استظهر خطأ المؤجر عند تعرضه في الانتفاع إلي غير حق له .في استخلاص سائغ له ما يسانده من الأوراق. (م ٥٦٤ ، ٥٦٥ ، ٥٧١ مدني)

(الطعن رقم ٧٧٨ لسنة ٤٨ ق جلسة ٢٥/١١/١٩٨٢ س ٣٣ ص)

النص في المادة ٥٦٤ من القانون المدني علي أن يلتزم المؤجر أن يسلم المستأجر العين المؤجرة وملحقاتها في حالة تصلح معها لأن تفي بما- أعدت له من المنفعة وفقا لما تم عليه الاتفاق أولطبيعة العين وفي المادة ٥٦٦ منه علي أنه يسري علي الالتزام بتسليم العين ما يسري علي الالتزام بتسليم العين المبيعة من أحكام وفي المادة ٤٣٥ من هذا القانون علي أن يكون التسليم بوضع المبيع تحت تصرف المشتري بحيث يتمكن من حيازته والانتفاع به دون عائق ولو لم يستولي عليه استيلاء ماديا ما دام البائع قد أعلمه بذلك ويحصل هذا التسليم علي النحو الذي يتفق مع طبيعة الشيء المبيع يدل. وعلي ما جري به قضاء هذه المحكمة .علي أن تسليم العين المؤجرة يحصل بوضعها تحت تصرف المستأجر بحيث يتمكن من حيازتها والانتفاع بها دون عائق ، ولا يكفي مجرد تخلي المؤجر عن العين المؤجرة

والإذن للمستأجر بالانتفاع بها إذا وجد عائق يحول دونه إذ لايتم التسليم في هذه الحالة إلا بإزالة العائق يستوي أن يكون وليد تعرض مادي أونتيجة تعرض قانوني ناشئا عن فعل المؤجر أوأحد أتباعه أم راجعا إلى فعل الغير أيا كان طالما قد وقع قبل حصول التسليم ، وينبغي في التسليم أن يكون تسليما للعين المؤجرة جميعها هي وملحقاتها في الزمان والمكان الواجبين والمتفق عليهما ، فإذا اقتصر التسليم علي جزء من العين أوالعين دون ملحقاتها أوكان التسليم والعين في حالة غير حسنة أوتأخر التسليم عن وقته ، فان كل هذا لايعتبر تسليما صحيحا ولا يسوغ للمؤجر أن يجبر المستأجر علي أن يجتزئ به عن التسليم الصحيح ، وللمستأجر في جميع هذه الأحوال أن يطلب الفسخ أوإنقاص الأجرة مع التعويض تطبيقا للفقرة الأولي من المادة ٥٦٦ من القانون المدني.
(المادة ٥٦٤ مدني)

(الطعن رقم ٥٥١ لسنة ٤٦ ق جلسة ١٩٨٢/٦/٣ س ٣٣ ص ٥٦٤)

المؤجر يلتزم.وعلي ما جري به قضاء هذه المحكمة ، بأن يمتنع عن كل ما من شأنه أن يحول دون انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة ولا يجوز له أن يحدث بالعين أوبملحقاتها أي تغيير يخل بهذا الانتفاع ، فإذا أخل المؤجر بهذا الالتزام جاز للمستأجر أن يطلب التنفيذ العيني بمنع التعرض أوفسخ العقد أوإنقاص الأجرة بقدر ما نقص من الانتفاع مع التعويض في جميع الأحوال إن كان له مقتضي ويجوز للمستأجر حتي يدفع المؤجر إلي التنفيذ العيني أن يحبس الأجرة عنه إلي أن يقوم بوقف تعرضه وذلك تطبيقا للدفع بعدم تنفيذ العقد عملا بالمادتين ١٦١ و٢٤٦ من القانون المدني ، وهو أمر لايحول دون أن يستعمل المستأجر حقه في طلب إنقاص الأجرة بنسبة ما نقص من انتفاعه بالعين المؤجرة حسبما تقضي.به المادتان ٥٦٥/١ و٥٧١/١ من القانون المذكور علي ما سلف بيانه ومن ثم فلا محل لما يثيره الطاعنان .المؤجران .من أن قضاء الحكم المطعون فيه بإنقاص أجرة الأعيان المؤجرة ، لحرمان المستأجر من استعمال المصاعد في النزول. يخالف حجية الحكم الصادر في الدعوي السابقة الذي اقتصر علي تخويل المطعون عليه.المستأجر. الحق في حبس جزء من أجرة شهر يوليه سنة ١٩٥٤. ولما كان ما يدعيه الطاعنان من أن وفاء المستأجر بالأجرة كاملة ، عن المدة التي تنتهي في ١٩٦١/١٢/٣١ مؤداه أنه لايتمسك بالحق في الحبس أوالدفع بعدم التنفيذ مردودا بأن هذا الوفاء هو عن مدة سابقة علي المدة موضوع الدعوي ، هذا إلا أنه ليس من شأنه بفرض حصوله أن يمنع من القضاء بإنقاص الأجرة المستحقة بنسبة نقص الانتفاع بالعين المؤجرة لما كان ذلك ، فان النعي علي الحكم المطعون فيه بالخطأ في تطبيق القانون يكون علي غير أساس.

(م ١٦١ ، ٢٤٦ ، ٥٦٥ / ١ ، ٥٧١ / ١ مدني ١٣١ لسنة ١٩٤٨)

(الطعن رقم ٥٨ لسنة ٣٩ ق جلسة ١٩٧٥/٤/٨س ٢٦ ص ٧٦٦)

إخلال المؤجر بالتزامه بالتسليم يترتب عليه قيام حق المستأجر في طلب فسخ العقد أوإنقاص الأجرة بمقدار ما نقص من الانتفاع مع التعويض في الحالتين إن كان له مقتضى ، ذلك أن الأجرة مقابل الانتفاع بالعين المؤجرة وملحقاتها فإذا فوت المؤجر الانتفاع علي المستأجر بإهماله القيام بها التزم به يكون من حق المستأجر قانونا فوق طلب الفسخ والتعويض أن يدفع بعدم استحقاق المؤجر للأجرة كلها أوبعضها بالقدر الذي لم يستوف به منفعة العين المؤجرة فإذا كان الحكم المطعون فيه قد أغفل الرد علي ما طلبه الطاعن المستأجر من إنقاص الأجرة بقدر ما نقص من انتفاعه بالعين المؤجرة وقضى له بالتعويض عن الأضرار التي لحقته بسبب إخلال المؤجر بالتزامه بتسليم ماكينة الري الملحقة بهذه العين على الوجه المتفق عليه في العقد دون أن يفصح عما إذا كان قد راعى في تقدير التعويض مقابل ما نقص من الانتفاع بسبب هذا الإخلال فانه يكون معيبا بالقصور.

(الطعن رقم ٢٨٣ لسنة ٢٨ ق جلسة ١٩٦٢/٦/١٣ س ١٤ ص٨١٥)

نطاق ومحل عقد الإيجار

عقد الإيجار عقد رضائي يخضع في قيامه لمبدأ سلطان الإرادة فيما عدا ما فرضه القانون من أحكام مقيدة لهذا المبدأ في حدودها دون مجاوزة لنطاقها ، والأصل في الإرادة هو المشروعية فلا يلحقها بطلان إلا إذا كان الالتزام الناشئ عنها مخالفا للنظام العام أوالآداب محلا أوسببا أوكان على خلاف نص آمر أوناه في القانون. (المادة ٥٦٣ ق. المدني)

(الطعن ١٠٣٢ لسنة ٤٦ ق جلسة ١٩٧٩/٣/٢٤ س ٣٠ ع ١ ص ٩٢٧)

لمحكمة الموضوع السلطة المطلقة في تفسير صيغ العقود والشروط المختلف عليها بما تراه أوفى بمقصود المتعاقدين وفى استخلاص ما يمكن استخلاصه منها، ولا سلطان لمحكمة النقض عليها ما دامت تلك الصيغ والشروط تحتمل المعنى الذي حصلته محكمة الموضوع.

(الطعن رقم ٣٩٧ لسنة ٢٩ ق س ١٥ ص ٤١٨)

المقصود بالمتعاقد. وعلى ماجرى به قضاء محكمة النقض. هو الأصيل بشخصه أوبمن ينوب عنه قانوناً، وعلى ذلك فإذا صدر التعبير عن إرادة إنشاء الالتزام ممن لايملك التعاقد أصلاً فلا ينتج العقد أثراً.(المادتان ٨٩ ، ١٤٥ مدني)

(الطعن رقم ١١ لسنة ٥٨ ق. جلسة ١٩٩٣/٤/١١ س ٤٤ ع ٢ ص ٥٠)

عقد الإيجار عقد رضائي يخضع في قيامه لمبدأ سلطان الإرادة فيما عدا ما فرضه القانون من أحكام مقيدة لهذا المبدأ وفى حدودها ودون مجاوزة لنطاقها فهو متى قام صحيحاً يلزم عاقديه بما يرد الاتفاق عليه.(المادتان ٨٩ ، ٥٥٨ مدني ١٣١ لسنة ١٩٤٨).

(الطعن رقم ١٩٣٧ لسنة ٥٥ ق - جلسة ١٩٩٢/٢/٢٧ - س ٤٣ ع ١ ص ٢٩٣)

عقد الإيجار الصادر من المالك المؤجر لايسري في حق المشتري إلا بالنسبة لما كان قائما من المباني فعلا وقت البيع ، ومن ثم فإن الإيجار الصادر من المالك السابق في شأن عين النزاع التي لم تكن وقت البيع قد قامت علي نحو يجعلها قابلة للانتفاع بها لاينفذ في حق المشترين.

(الطعن رقم ١٢٧٨ لسنة ٤٨ ق جلسة ١٩٧٩/٣/١٧ س [illegible] ص ٨٣٩)

العبرة في تكييف العقد والتعرف على حقيقة مرماه وتحديد حقوق طرفيه وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة هو بما عناه العاقدان منه أي بحقيقة الواقع والنية المشتركة التي اتجهت إليها إرادة المتعاقدين دون اعتداد بما أطلقا عليه من وصف أوضمناه من عبارات إذا تبين أن هذه الأوصاف والعبارات تخالف حقيقة التعاقد ، وما قصداه منه. (المادة ١٥٠ مدني)

(الطعن رقم ١٥٤٣ لسنة ٥١ ق جلسة ١٩٨٦/١١/٢٧ السنة ٣٧ حـ ٢ ص ٩١١)

تحديد نطاق العقد يرجع فيه إلى النية المشتركة للمتعاقدين فلا يقتصر علي ما ورد فيه بل يجاوز ذلك إلى ما هو من مستلزماته بحسب طبيعة الالتزام لما كان ذلك البين بمطالعة عقد الإيجار سند الدعوى المؤرخ..... أنه وان كان قد ورد في صدره أن المستأجر مورث المطعون ضدهم من الرابع إلى السابع ، قد استأجر حصة قدرها ٢٨ س و٢ ط من الدكان محل النزاع إلا أنه أقر في نهاية العقد باستلامه للدكان المؤجر كاملا بجميع مشتملا ته بما ينبئ بجلاء عن أن الإيجار قد انصب في حقيقته علي كامل مساحة العين بحسب طبيعتها التي لاتقبل الانقسام.

(الطعن رقم ٣٤٠ لسنة ٥٢ ق جلسة ١٩٨٩/٤/٥ ص ٢٨ س ٤٠ ع ٢)

لا يقتصر نطاق العقد علي إلزام المتعاقدين بما ورد فيه ، ولكنه يتناول أيضا .وعلي ما تصرح به المادة ٢/١٤٨ من القانون المدني .ما هو من مستلزماته وفقا للقانون والعرف والعدالة ، وذلك بحسب طبيعة الالتزام. (المادتان ١٤٧ ، ١٤٨ مدنى)

(الطعن رقم ٢٠٣٣ لسنة ٥١ ق جلسة ١٩٨٦/١٢/٢٥ ص ١٠٤٢ س ٣٧)

الأصل في بيان حدود ونطاق المكان المؤجر وهو بما يفصح عنه المتعاقدان في عقد الإيجار. فإذا لم يتضح ذلك من عبارة العقد فانه يتعين وفقا لحكم المادة. ١٥٠ / ٢ من القانون المدني البحث عن النية

المشتركة للمتعاقدين مع الاستهداء في ذلك بطبيعة التعامل وفقا للعرف الجاري في المعاملات. ويمكن الاستهداء في ذلك بالطريقة التي تم بها تنفيذ العقد منذ البداية، فإذا ما قام المتعاقدين بتنفيذه علي نحو معيّن مدة من الزمن أمكن تفسير إرادتها المشتركة في ضوء طريقة التنفيذ التي تراضيا عليها (المادتان ١٤٧ ، ١٥٠ مدني)

(الطعن رقم ٢٠٣٣ لسنة ٥١ ق جلسة ١٩٨٦/١٢/٢٥ ص ١٠٤٢ س ٣٧)

يدل نص المواد ١٤٨ / ٢ ، ٤٣٢ ، ٥٦٤ ، ٥٦٦ من القانون المدني – وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة – على أن العين المؤجرة لاتقتصر على ما ورد في العقد بشأنها وإنما تشمل أيضاً ما يكون من ملحقاتها التي لاتكتمل منفعتها المقصودة من الإيجار إلا بها وأنه إذا اتفق المتعاقدان على تحديد ملحقات العين المؤجرة وجب إعمال اتفاقهما وان لم يوجد وجب الرجوع إلى طبيعة الأشياء وإتباع العرف دون التقيد في هذا الخصوص بوسيلة بعينها من وسائل الإثبات لأن هذه الأمور هى من قبيل الواقع المادي الذي يجوز إثباته بكافة الطرق.

(الطعن رقم ١٦٨ لسنة ٥٤ ق. جلسة ١٩٩٢/١٢/٢٣ – س ٤٣ ع ١ ص ٣٧٣)

مؤدى نصوص المواد ٢/١٤٨ و٤٣٢ و٥٦٤ و٥٦٦ من القانون المدني أن العين المؤجرة لاتقتصر على ما ورد ذكره في العقد بشأنها وإنما تشتمل أيضا ما يكون من ملحقاتها التي لاتكتمل منفعتها المقصودة من الإيجار إلا بها. ويترك تحديد ما يعتبر من ملحقات العين المؤجرة لتقدير قاضى الموضوع استهداء بما تقضى به طبيعة الأشياء وعرف الجهة وقصد المتعاقدين دون رقابة عليه في ذلك لمحكمة النقض متى كان استخلاصه سائغا.

(الطعن رقم ٢٥٩ لسنة ٥٣ جلسة ١٩٨٩/٥/١٤ ص ٢٧٤ ص ٤٠ ع ١)

المقرر في قضاء هذه المحكمة طبقاً للمواد ٥٦٤ ، ٤٣٢ من القانون المدني أن العين المؤجرة لاتقتصر على ما ورد ذكره في العقد بشأنها وإنما تشمل أيضاً ما يكون من ملحقاتها التي تكتمل منفعتها المقصودة من الإيجار إلا بها وأن العبرة في تحديد هذه الملحقات تكون مما إتفق عليه الطرفان أوبالرجوع إلى طبيعة الأشياء وعرف الجهة ، لما كانت مباني العزب طبقاً للمادة الأولى من القانون رقم ١١٨ لسنة ١٩٥٠ بشأن فرض خدمات اجتماعية – وصحيحة على ملاك الأراضي الزراعية – وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة هي مجموعة المباني المخصصة لشغلها بالقائمين على خدمة الأرض الزراعية بما مفاده أنه في الأحوال التي تعتبر فيها هذه المساكن من ملحقات الأرض الزراعية المؤجرة فإن ذلك بحسبانها منافع مشتركة بين المستأجرين وغيرهم من مستغلي هذه الأطيان لإيواء عمال

الزراعة الذين يخدمون الأطيان الزراعية الواقعة في نطاقها بها لايحق معه لمستأجر جزءاً من هذه الأطيان يتخذ مبنى منها مسكناً خاصاً له وجه الاستقرار. (المادتان ٤٣٢ ، ٥٦٤ من القانون المدني)

(الطعن رقم ١٦٥٦ ق جلسة ١٩٨٧/٤/٨ ص ٥٦٢ لسنة ٣٨)

بطلان العقد

عقد الإيجار كسائر العقود يقع باطلا بطلانا مطلقا لانعدام محله علم بذلك المتعاقدان أم لم يعلما ومن ثم لايترتب عليه أي أثر. (المادة ١٤٤ ، ١٣١ ، ٥٥٨ من القانون المدني)

(الطعن ٥٣٨ لسنة ٤٧ ق جلسة ١٩٨١/١١/٣٠ س٣٢ ص ٢١٧٩)

عدم تعيين المكان المؤجر في عقد الإيجار. أثره. بطلان العقد. عدم جواز التمسك به من غير طرفيه.....لئن كان المقرر قانونا أن المكان المؤجر يجب أن يكون معيناً تعييناً كافياً ، فيوصف في العقد وصفا مانعا للجهالة ، فإذا لم يتعين وقع الإيجار باطلا لعدم تحديد محل التزام المؤجر ، لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد انتهى إلى أن الثابت من الشكوى رقم (......) لسنة ١٩٨٣ إداري (.......) أن المالك أقر بأن عقد الإيجار ينصب على الشقة محل النزاع، وذهب الحكم إلى أن شقة النزاع قد عينت تعيينا كافياً مانعاً للجهالة فإن النعي يكون على غير أساس.هذا إلا أن النزاع على تعيين المكان المؤجر لايكون أصلا إلا بين طرفي عقد الإيجار، وهما المؤجر والمستأجر، فإن منازعة الطاعن وهو مستأجر آخر على تعيين المكان المؤجر للمطعون ضدها الأولى تكون غير مقبولة.

(الطعن رقم ٢٥٢٨ لسنة ٥٦ ق.جلسة ١٩٩٢/٣/٥ س ٤٣ ع ١ ص ٤١٩)

الإيجار الصادر من شخص لايملك الشيء المؤجر وليس له الحق في التعامل في منفعته صحيح فيما بين طرفيه غير قابل للإبطال إلا أنه لاينفذ في حق مالكه أومن له الحق في الانتفاع به إلا بإجازة هذا الأخير ، وأنه طالما أن المالك الحقيقي لم يتعرض للمستأجر في انتفاعه بالعين فليس لهذا الأخير طلب إبطال الإيجار أوفسخه.(المادة ٤٦٦ ، ٤٦٧ مدني)

(الطعن رقم ٢٤٥ لسنة ٥٥ ق جلسة ١٩٩٠/٧/٢٥ ص ٤٨٤ لسنة ٤١ ع ٢)

النص في المادة ١/١٣١ من القانون المدني على أنه – يجوز أن يكون محل الالتزام شيئا مستقبلا – فإنه لايشترط – في الأصل – لصحة عقد الإيجار أن تكون العين المؤجرة موجودة وقت التعاقد بل يكفى أن تكون ممكنة الوجود مستقبلاً. (المادة ١٣١ / ١ مدني ١٣١ لسنة ١٩٤٨)

(الطعن رقم ٣٣٤ لسنة ٥٨ ق جلسة ١٩٩٢/١٢/٣٠ س ٤٣ ج٢ ص ١٤٨٥)

إثبات عقد الإيجار

وفقا لنص المادة ٦٣ من قانون الإثبات رقم ٢٥ لسنة ١٩٦٨ يجوز الإثبات بشهادة الشهود فيما كان يجب إثباته بدليل كتابي إذا فقد الدائن سنده الكتابي بسبب أجنبي لايد له فيه ، مما مقتضاه أن من يدعي أنه حصل علي سند مكتوب ثم فقده بسبب أجنبي يجوز له أن يثبت ذلك بكافة طرق الإثبات لأنه إنما يثبت واقعة مادية فإذا ما أثبت سبق وجود السند كان لمن فقده أن يثبت الحق الذي يدعيه بشهادة الشهود.(المادة ٦٣ إثبات)

(الطعن رقم ١٢١٢ لسنة ٥١ ق جلسة ١٩٨٥/٣/٢٧ س ٣٦ ص٥١٦)

تقدير قيام المانع المادي أو الأدبي من الحصول علي دليل كتابي في الأحوال التي يتطلب فيها القانون هذا الدليل هو من الأمور التي يستقل بها قاضي الموضوع متي كان قد بين في حكمه الظروف التي اعتبرها مانعة ، وكان هذا الاعتبار معقولا . ومتي انتهي الحكم صحيحا إلي قيام مانع مادي حال دون الحصول علي دليل كتابي علي أنقضاء الدين فإن إثبات هذا الانقضاء بالبينة والقرائن يكون جائزا قانونا.

(الطعن رقم ٢٠٨ لسنة ٣١ ق جلسة ١٩٦٢/١/٦ س ١٣ ص ٦٨٠)

فقد الدائن سنده الكتابي بسبب أجنبي لايد له فيه. جواز إثبات ما ورد فيه بالبينة. شرطه. أن يكون الفقد نتيجة حادث جبري أو قوة قاهرة. عدم قبول تمسك الدائن بأي سبب يرجع إلى فعله ولو كان مجرد إهمال أوتراخ. م ٤٠٣ مدني قبل إلغائها بقانون الإثبات

(الطعن رقم ٥٠٢ لسنة ٤٢ ق جلسة٢٨/٦/ ١٩٧٦ص ١٤٤٤)

المبحث الثاني

حالات عدم نفاذ عقد الإيجار

حتى يمكننا تناول الحالات التي يكون فيها عقد الإيجار غير نافذ كان حتما أن نعرض لمن يكون له الحق في إبرام عقد الإيجار ، وذلك للوقوف على نفاذ العقد من عدمه في مواجهه من يدعى أنه له حق على العين المؤجرة يعطيه منفردا الحق في تأجير العين المؤجرة وأن أي إيجار صادر من غيرة يكون غير نافذا في حقه ، وهل أي إيجار يبرمه الغير يكون غير نافذ على إطلاقه في مواجهه صاحب حق الملكية للعين المؤجرة أم قد يكون الإيجار نافذا في مواجهته ولكن لمدة زمنية موقوتة ؟ وهو ما سنعرض له تفصيلا في هذا المبحث.

المطلب الأول

من له حق الإيجار؟

الأصل أن الحق في الإيجار وإبرامه يكون قاصر فقط على ثلاث فئات فقط:

١- ممن له حق ملكية على الشيء المؤجر.

٢- أوممن له حق الانتفاع على الشيء المؤجر.

٣- أوممن له حق إدارة الشيء المؤجر.

وعلى ذلك أي إيجار صادر من غير هؤلاء فهو إيجار صادر من الغير وسنعرض له على استقلال نتناول فيه أحكام الإيجار الصادر من الغير وصاحب الوضع الظاهر.

أولاً: الإيجار الصادر عن المالك

لمالك الشيء المؤجر وحده الحق في تأجيره للغير كيفما شاء طالما كانت ملكيته على الشيء المؤجر ثابتة،... لكن ماذا لو باع المالك الشيء المؤجر للغير بعقد ابتدائي غير مسجل فهل لهذا الأخير الحق في التأجير ، كذلك لو تم فسخ عقد ملكية البائع أوكانت ملكيته معلقة على شرط فاسخ وتحقق ، وماذا لو كان المؤجر قد تم شهر إفلاسه فما حكم الإيجار الذي قام به المالك في هذه الفروض، وإذا كانت ملكية الشيء المؤجر على المشاع فمن له حق التأجير وما هي حدود الوكيل في التأجير وهل يسرى إيجار المالك والوكيل الظاهر؟؟

الأصل أن لمالك الشيء السلطة التامة في استعماله واستغلاله ، والتصرف فيه مما مؤداه أن يكون للمالك أن يؤجر الأماكن التي يملكها ، المدة التي يريدها وأن يطلب إخلاءها متى انتهت المدة المتفق عليها. إلا أن المشرع تحت ضغط من أزمة المساكن رأى أن يبسط حمايته على المستأجرين بقوانين متعلقة بالنظام العام فقيد حق المؤجر في أمور أبرزها أنه سلبه الحق في طلبه الإخلاء بانتهاء المدة المتفق عليها. وأبطل كل اتفاق من شأنه أن يحد من امتداد عقد أويجيز للمؤجر إخلاء المستأجر لغير الأسباب التي انفرد المشرع.(الطعن رقم ٣٧٥١ لسنة ٦٠ ق جلسة ٦/ ٢ / ١٩٩٥ س ٤٦ ص ٣٤٤)

وفى ذلك قضت محكمة النقض: " لئن كان مفاد نصوص المواد ٣ ، ٦٦ ،٦٨، ٦٩ من قانون نظام الحكم المحلى الصادر برقم ٤٣ لسنة ١٩٧٩ المعدل بالقانون رقم ٥٠ لسنة ١٩٨١ ، ٢٩ ، ٣٢، ٣٣ من قرار رئيس الوزراء رقم ٧٠٧ لسنة ١٩٧٩ - على أن المجلس الشعبي المحلى للقرية يعتبر من الأشخاص الاعتبارية ويمثله رئيسه وله ذمة مالية مستقلة ومقر خاص به وللجانه هو بهذه الصفة له

صلاحية مباشرة التصرفات واكتساب الحقوق والتحمل بالالتزامات وكذا القيام بإعمال الإدارة المعتادة ومن ضمنها إبرام عقود الإيجار باسمه. (المواد ٣، ٦٦، ٦٨، ٦٩ ق ٤٣ لسنة ١٩٧٩ المعدل بق ٥٠ لسنة ١٩٨١ و٢٩، ٣٢، ٣٣ قرار رئيس مجلس الوزراء ٧٠٧ لسنة ١٩٧٩،

(الطعن رقم ٥٢١٨ لسنة ٦١ ق جلسة ٤/ ١ / ١٩٩٦ س ٤٧ ج ١ ص ٩٧)

١- الايجار الصادر من المشترى بعقد غير مسجل

يحق للمشترى بعقد غير مسجل أن يؤجر الشئ المؤجر إلى الغير حيث أن المشترى بعقد غير مسجل له حق شخصي على العين عباره عن الحق في استلام العين المشتراة ومن ثم يستطيع أن يؤجرها للغير وان يسلمها للمستأجر. أما إذا كانت العين مؤجرة وقام المؤجر بحوالة عقد الإيجار للمشترى الذي لم يسجل عقده فإنه يحل محل البائع المؤجر في جميع الحقوق والالتزامات حيث المقرر لدى محكمة النقض إذا قام المؤجر " البائع " عند بيع العين المؤجرة للمشترى منه بحوالة عقد الإيجار إليه بما له من حقوق وما عليه من التزامات وكانت الحوالة نافذة في حق المستأجر بالعلم أوبالإعلان فلا حاجة للمشترى أن يسجل عقده لمطالبة المستأجر بالحقوق الناشئة عن عقد الإيجار، ولما كان المقرر لدى محكمة النقض أن "حوالة الحق هي اتفاق بين المحيل وبين المحال له علي تحويل حق الأول الذي في ذمة المحال عليه إلي الثاني، ويتعين مراعاة القواعد العامة في إثبات الحوالة لما كان ذلك، وكان المطعون عليه الأول لم يقدم ما يفيد حوالة عقد الإيجار من البائعة إليه وكان البين من الإنذار الموجه منه إلي الطاعنين. المستأجرين. أنه اقتصر علي الإشارة إلي حلوله محل المؤجر والبائعة في عقد الإيجار بوصفه خلفا خاصا، فان ذلك لايكفي لإثبات حصول اتفاق بينه وبين البائعة للعقار المؤجر علي تحويله حقها في قبض الأجرة من الطاعنين.

(الطعن رقم ٦٠١ لسنة ٤٣ ق جلسة ١٩٧٧/٣/٣٠ ص٨٧٧)

وعلم المستأجر المعول عليه في نفاذ حوالة عقد الإيجار والتزامه بدفع الأجرة لمشترى العقار المؤجر (المحال إليه) هو علمه بأن هذا العقار بيع إلى مشتر سجل عقد شرائه وانتقلت إليه الملكية فإذا توافر هذا العلم لدي المستأجر فإن ذمته لاتبرأ من الأجرة إلا بالوفاء بها إلى المشتري. (الطعن رقم ٦٧ لسنة ٣١ ق جلسة ١٩٦٥/١١/٣٠ س ١٦ ص ١١٦٥

- **أما البائع بعقد غير مسجل فليس له أن يؤجر** الشئ المباع للغير رغم أنه يظل مالكاً إلى حين تمام تسجيل العقد الابتدائي. حيث أن العقد الابتدائي يعطى للمشترى حق استلام العين

- وفى ذلك قضت محكمة النقض: - ((مشترى العقار بعقد غير مسجل.له كافه حقوق

المؤجر قبل المستأجر. شرطه حول عقد الإيجار إليه من البائع وقبول المستأجر الحوالة أوإعلانه بها بورقه رسمية بواسطة المحضرين مشتملاً على ذكر وقوع الحوالة وشروطها الأساسية م ٣٠٥ مدنى.(مثال) (الطعن رقم ١١١٨٩ لسنة ٧٥ ق – جلسة ٢٠٠٦/٦/١)

(الطعن رقم ٢٧٨٦ لسنة ٦٩ ق – جلسة ٢٠٠١/١/٢٤)

وقضت محكمة النقض:

((مشترى العقار غير مسجل.حقه في مطالبة المستأجر بالحقوق الناشئة عن عقد الإيجار. شرطه حوالة عقد الإيجار له من البائع وقبول المستأجر للحوالة أوإعلانه بها. يستوي في ذلك إعلان الحوالة من المشترى أوالبائع طالما تم بورقه رسمية بواسطة المحضرين. قبول الحوالة. أثره. للمشترى مقاضاة المستأجر المحال عليه في شان الحقوق المحال بها. عله ذلك.(الطعن رقم ١٢٦٧٣ لسنة ٧٥ ق – جلسة ٢٠٠٦/٦/١١)

(الطعن رقم ٢٠٠٦ لسنة ٧٤ ق – جلسة ٢٠٠٥/١٠/٢٠)

(نقض جلسة ١٩٩٠/٦/٦ – مجموعه المكتب الفني –س ٤١ ع٢ ص٢٥٦)

لئن كان مؤدى الفقرة الثانية من المادة ٤٥٨ من القانون المدني .وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة .أن من آثار عقد البيع نقل منفعة المبيع إلى المشترى من تاريخ إبرام العقد فيتملك المشترى الثمرات والثمار في المنقول والعقار على السواء ما دام المبيع شيئاً معيناً بالذات من وقت تمام العقد مالم يوجد إتفاق أوعرف مخالف. يستوي في بيع العقار أن يكون العقد مسجلاً أوغير مسجل لأن البائع يلتزم بتسليم المبيع إلى المشترى ، ولو لم يسجل عقده ، إلا أن حق المشترى بعقد غير مسجل في اقتضاء ثمار العقار لايكون إلا قبل البائع ولا يجوز له أن يتمسك به قبل المستأجر من هذا الأخير ذلك أن مفاد ما تقضى به المواد ١٤٦ ، ٦٠٤ ، ٦٠٥ ، ٦٠٦ من القانون المدني .وعلى ما إستقر عليه قضاء هذه المحكمة .أن أثر الإيجار لاينصرف لغير الخلف الخاص ولا يعد المشترى خلفاً خاصاً لبائع العقار إلا بانتقال الملكية إليه بالتسجيل فهو ليس إلا دائناً عادياً للبائع ولا تربطه علاقة مباشرة بمستأجر العقار من البائع ، فلا يستطيع مطالبته بالإيجار. بالطريق المباشر إلا إذا أحال البائع إليه حقه في الأجرة وقبل المستأجر هذه الحوالة أوأعلن بها.

(الطعن رقم ٢٣٥٤ لسنة ٦٠ ق جلسة ١٥ / ٣ / ١٩٩٥ س ٤٦ ص ٤٨٧ ج)

مؤدي ما تنص عليه المواد ١٤٦ و٦٠٤ و٦٠٥ و٦٠٦ من القانون المدني أن أثر الإيجار ينصرف إلي الخلف الخاص بحكم القانون فيحل هذا الخلف محل المؤجر في جميع حقوقه قبل المستأجر وفي جميع التزاماته نحوه غير أن انصراف عقد الإيجار إلي الخلف الخاص بتلقي ملكية العين المؤجرة هو وما

يترتب عليه من آثار وإن كان يعد تطبيقا للقاعدة العامة المنصوص عليها في المادة ١٤٦ من القانون المدني إلا أنه وفقا للتنظيم القانوني الذي قرره المشرع لهذه القاعدة في المواد الثلاثة الأخرى سالفة الذكر وبالشروط المبينة فيها لايكون المتصرف إليه. وعلي ما جري به قضاء هذه المحكمة. حقا خالصا في هذا الخصوص إلا إذا انتقلت إليه الملكية فعلا وعلي ذلك فانه يتعين علي مشتري العقار حتي يستطيع الاحتجاج بعقد شرائه قبل المستأجر من البائع أن يسجل هذا العقد لتنتقل إليه الملكية بموجبه ، أما قبل التسجيل فهو ليس إلا دائنا عاديا للبائع مؤجر العقار وعلاقة المشتري بالبائع وعلاقة الأخير بالمستأجر منه علاقتان شخصيتان تستقل كل منهما عن الأخرى ولا يترتب عليها قيام أية علاقة بين مشتري العقار الذي لم يسجل عقده لهذا العقار ومن ثم فليس لأحد هذين أن يطالب الآخر بشيء بالطريق المباشر.

(الطعن رقم ٦٠١ لسنة ٤٣ ق جلسة ١٩٧٧/٣/٣٠ س ٢٨ ص٨٧٧)

" نفاذ حوالة عقد الإيجار في حق المستأجر والتزامه بدفع الأجرة للمحال إليه منوط بإعلانه بالحوالة أوبقبولها أوبوفائه بالأجرة للمحال إليه ، نفاذها في حقه. أثره. لاتبرأ ذمته من أجرة العين المؤجرة إلا بالوفاء بها إلى المحال إليه.

(الطعن رقم ٢٠٠٦ لسنة ٧٤ ق – جلسة ٢٠٠٥/١٠/٢٠)

دفاع الطاعن بعدم اتصال علمه بحوالة عقد الإيجار للمطعون ضدها لتوجيهها له على غير موطنه وتدليله على ذلك بالمستندات دفاع جوهري. إعراض الحكم المطعون فيه عن هذا الدفاع إيراداً ورداً. قصور.

(الطعن رقم ١٠٧١٢ لسنة ٧٥ ق – جلسة ٢٠٠٦/٦/٢١)

حوالة الحق هي اتفاق بين المحيل وبين المحال له علي تحويل حق الأول الذي في ذمة المحال عليه إلي الثاني ، ويتعين مراعاة القواعد العامة في إثبات الحوالة لما كان ذلك ، وكان المطعون عليه الأول لم يقدم ما يفيد حوالة عقد الإيجار من البائعة إليه وكان البين من الإنذار الموجه منه إلي الطاعنين . المستأجرين. أنه اقتصر علي الإشارة إلي حلوله محل المؤجر والبائعة في عقد الإيجار بوصفه خلفا خاصا ، فان ذلك لايكفي لإثبات حصول اتفاق بينه وبين البائعة للعقار المؤجر علي تحويله حقها في قبض الأجرة من الطاعنين. (المادة ١ إثبات)

(الطعن رقم ٦٠١ لسنة ٤٣ ق جلسة ١٩٧٧/٣/٣٠ ص٨٧٧)

علم المستأجر المعول عليه في نفاذ حوالة عقد الإيجار والتزامه بدفع الأجرة لمشترى العقار المؤجر (المحال إليه) هو علمه بأن هذا العقار بيع إلى مشتر سجل عقد شرائه وانتقلت إليه الملكية فإذا

توافر هذا العلم لدي المستأجر فان ذمته لاتبرأ من الأجرة إلا بالوفاء بها إلى المشتري. (المواد ١٤٦ ، ٣٠٥ ، ٦٠٤ ، ٦٠٥ ، ٦٠٦ من القانون المدني)

(الطعن رقم ٦٧ لسنة ٣١ ق جلسة ١٩٦٥/١١/٣٠ س ١٦ ص ١١٦٥)

٢- الإيجار الصادر من مالك تم فسخ عقده والإيجار الصادر من مالك ملكيته معلقه على شرط فاسخ

أ- الإيجار الصادر من مالك تم فسخ سند ملكيته:

إذا كان عقد الإيجار محرر وصادر قبل صدور حكم فسخ عقد الملكية وكان المستأجر حسن النية فإن عقد الإيجار يظل مستمراً حتى انتهاء مدته حيث أن الإيجار صادر من مالك ولا ينفسخ الإيجار بفسخ الملكية...((الوسيط لشرح القانون المدني للدكتور عبد الرزاق السنهوري ج ٦ ص ٤٢))

ب- المالك تحت شرط فاسخ:

وفقاً لنص المادة ٢٦٩ مدني " ١- يترتب على تحقق الشرط الفاسخ زوال الالتزام ويكون الدائن ملزما برد ما أخذه، فإذا استحال الرد لسبب هو مسئول عنه وجب عليه التعويض. ٢- على أن أعمال الإدارة التي تصدر من الدائن تبقى نافذة رغم تحقيق الشرط "

وعلى ذلك عقد الإيجار إذا كان محررا قبل صدور حكم الفسخ فانه يعد إيجار صادر من مالك إلى أن يقضى بفسخ عقده ووفقا للفقرة الثانية من المادة ٢٦٩ من القانون المدني والتي تنص على - أن أعمال الإدارة التي تصدر من الدائن تبقى نافذة رغم تحقيق الشرط- وبالتالي يكون العقد نافذا في حق من آلت إليه الملكية بالفسخ أوبتحقق الشرط الفاسخ.

إلا أنه يشترط لنفاذ العقد في هذه الحالة توافر شرطين:

١- أن يكون عقد الإيجار ثابت التاريخ قبل صدور الحكم في دعوى الفسخ ونرى أنه يجب أن يكون العقد ثابت التاريخ قبل رفع دعوى الفسخ لسند ملكية المؤجر، واثبات تاريخ عقد الإيجار هنا يكون بكافة الطرق المحددة بالمادة ١٥ من قانون الإثبات.

٢- ألا يكون الإيجار صدر مشوبا بغش وتواطؤ فيما بين المؤجر والمستأجر.

لكن ماذا لو كانت مدة عقد الإيجار تزيد على ثلاث سنوات هل يكون الإيجار نافذا في حدود ثلاث سنوات أم يكون نافذا فيما زاد عن ذلك؟

لما كان المقرر بنص المادة ٥٥٩ من القانون المدني أنه لايجوز لمن لايملك إلا حق الإدارة أن يعقد إيجارا تزيد مدته على ثلاث سنوات إلا بترخيص من السلطة المختصة ، فإذا عقد الإيجار لمدة أطول من ذلك ، أنقصت المدة إلى ثلاث سنوات كل هذا ما لم يوجد نص يقضي بغيره ،

نرى أن هذا لايعمل به في هذه الفرضية حيث نص المادة ٥٥٩ قاصر على حالة الإجارة الصادرة ممن يملك حق الإدارة فقط،أما في حالتنا تلك فإن الإيجار صادر ممن له حق ملكية على العين المؤجرة ومن ثم تكون مدة الإجارة حتى ولو زادت عن ثلاث سنوات تكون نافذة في حق من صدر له حكم بفسخ سند ملكية المؤجر.

وقد قضت محكمة النقض : " السبب الصحيح اللازم توافره للتملك بالتقادم الخمسى هو على ما تنص عليه المادة ٣/٩٦٩ من القانون المدنى - سند يصدر من شخص لايكون مالكا للشيء أوصاحبا للحق الذي يراد كسبه بالتقادم ، ويجب أن يكون مسجلا طبقا للقانون - والمتصرف الذي لايعد مالكا في المعنى المقصود بهذا النص هو شخص يكون غير مالك للشيء ويستحيل عليه أن ينقل ملكيته إلى من تصرف إليه ، وعلة ذلك أن التملك بالتقادم القصير المدة إنما شرع لحماية من يتعامل بحسن نية مع شخص لايستطيع أن ينقل إليه الملكية بسبب أنه ليس مالكا ولا يخوله سنده حقا في الحصول على الملكية ، ومن ثم فإن البائع إذا كان سنده عقدا غير مسجل صادرا له من المالك الحقيقي فإنه لايكون للمشترى أن يتمسك بتملك المبيع بالتقادم الخمسى لأن البائع وإن كان لايعتبر مالكا إلا أنه يستطيع الحصول على الملكية بتسجيل العقد الصادر له من المالك أوبمطالبة المالك مطالبة قضائية بتنفيذ التزامه عينا بنقل الملكية إليه وتسجيل الحكم الذي يصدر بعد ذلك. (الطعن رقم ١٠٧ لسنة ٣٠ ق جلسة ١٩٦٥/١/٢١ س ١٦ ص ٧٣) (الطعن رقم ٣١٩ لسنة ٣٣ ق جلسة ١٩٦٧/٥/١٨ س ١٨ ص ١٠٣٠)

(الطعن رقم ٢٢٣ لسنة ٣٧ ق جلسة ١٩٧٢/٣/٢٣ س ٢٣ ص ٥٠٧)

٣- الإيجار الصادر من المفلس

وفقا لنص المادة (٥٨٨) من قانون التجارة رقم ١٧ لسنة ١٩٩٩:

١- لا يجوز لمن شهر افلاسة أن يكون ناخبا أوعضو فى المجالس النيابة أوالمجالس المحلية أوالغرف التجارية أوالصناعية أوالنقابات المهنية ، ولا أن يكون مديرا أوعضوا في مجلس إدارة أية شركة ولا أن يشتغل بأعمال البنوك أوالوكالة التجارية أوالتصدير والاستيراد أوالسمسرة في بيع أوشراء الأوراق المالية أوالبيع بالمزاد العلني. كل ذلك ما لم يرد إليها اعتباره.

٢- ولا يجوز لمن شهر افلاسة أن ينوب عن غيره في إدارة أمواله ومع ذلك يجوز للمحكمة المختصة أن تأذنه في إدارة أموال أولاده القصر إذا لم يترتب على ذلك ضرر لهم.

كما نصت المادة ١/٥٩٢ من قانون التجارة رقم ١٧ لسنة ١٩٩٩:

١- يشمل غل اليد جميع الأموال التي تكون ملكاً للمفلس في يوم صدور شهر الإفلاس والأموال التي تؤول إليه ملكيتها وهو في حالة إفلاس.

كما نصت المادة (٥٩٩) من ذات القانون:

كل ما أجراه المفلس من تصرفات غير ما ذكر في المادة ٥٩٨ من هذا القانون وخلال الفترة المشار إليها فيها يجوز الحكم بعدم نفاذه في مواجهة جماعه الدائنين إذا كان التصرف ضارا بها وكان المتصرف إليه يعلم وقت وقوع التصرف بتوقف المفلس عن الدفع"

وقد قضت محكمة النقض: العقد العرفي الصادر من المفلس، لاحجية له في مواجهه جماعه الدائنين ما لم يكن قد اكتسب تاريخاً ثابتاً قبل صدور حكم إشهار الإفلاس.

((النص في المادة ٢١٦ من قانون التجارة على أن الحكم بإشهار الإفلاس يوجب بمجرد صدوره رفع يد المفلس من تاريخ هذا الحكم عن إدارة جميع أمواله وعن إدارة الأموال التي تؤدى إليه الملكية فيها وهو في حالة الإفلاس يدل على أن حكم إشهار الإفلاس يغل يد المدين عن إدارة أمواله والتصرف فيها من يوم صدور الحكم بذلك وينشأ لجماعه الدائنين حق خاص على هذه الأموال ويصبحون من الغير بالنسبة إلى تصرفاته المدنية.

إذا استلزم القانون لسريان التصرف على الغير إتباع إجراءات معينه لنفاذه في مواجهته كاشتراط ثبوت التاريخ ، ولم تتم هذه الإجراءات حتى صدور حكم إشهار الإفلاس فانه لايسرى في مواجهه جماعه الدائنين ، ولما كانت المادة ١٥ من قانون الإثبات قد نصت على أن المحرر العرفي لايكون حجة على الغير في تاريخه إلا منذ أن يكون له تاريخ ثابت فإذا لم يكتسب العقد العرفي الذي صدر من المفلس هذا التاريخ قبل صدور حكم إشهار الإفلاس فإنه لايحتج به في مواجهة جماعه الدائنين وهو ما يتفق والحكمة التشريعية التي تغياها المشرع من اشتراط ثبوت التاريخ بالنسبة للغير وهى منع ما يقع في المحررات العرفية عن طريق تقديم تواريخها غشاً وإضرارا بالغير. مفاد ما نصت عليه المادة ٢٢٢ من قانون التجارة ، أنه إذا أشهر إفلاس مستأجر للعين بعقد الإيجار يبيح له تأجيرها من الباطن أوالتنازل عن الإيجار فإن العقد يستمر قائما ، وتحل جماعه الدائنين محله فيه ويجوز للمؤجر في غير الحالتين المشار أن يطلب فسخ العقد.

(الطعن رقم ١٥١٥ لسنة ٥٣ ق – جلسة ١٩٩١/٥/٦)

«مؤلف القواعد التي قررتها محكمة النقض للمستشار محمد خيري أبو الليل ط ١٩٩٧ص٥٣»

وعلى ذلك فان الإيجار الصادر من المفلس بعد إعلان إفلاسه يعد باطلا،أما الإيجار الصادر منه بعد التوقف عن الدفع وقبل إعلان إفلاسه يكون قابل للإبطال لمصلحة الدائنين متى ثبت في حق المستأجر علمه وقت الإيجار بحالة المؤجر ، بل للدائنين طلب إبطال عقد الإيجار ولو كانت الإجارة صادرة قبل مرحلة التوقف عن الدفع متى ثبت وجود غش وتواطؤ بين المؤجر والمستأجر.

ثانيا – الإيجار الصادر ممن له حق الإدارة

وفقا لنص المادة ٥٥٩ " لايجوز لمن لايملك إلا حق الإدارة أن يعقد إيجارا تزيد مدته على ثلاث سنوات إلا بترخيص من السلطة المختصة ، فإذا عقد الإيجار لمدة أطول من ذلك ، انقصت المدة إلى ثلاث سنوات كل هذا ما لم يوجد نص يقضى بغيره."

١– الإيجار الصادر من الوكيل أوالنائب

تنص المادة ٧٠١ مدني على:

«١ – الوكالة الواردة في ألفاظ عامة لاتخصيص فيها حتى لنوع العمل القانوني الحاصل فيه التوكيل، لاتخول الوكالة صفة إلا في أعمال الإدارة.

٢ – ويعد من أعمال الإدارة الإيجار إذا لم تزد مدته على ثلاث سنوات وأعمال الحفظ والصيانة واستيفاء الحقوق ووفاء الديون. ويدخل فيها أيضا كل عمل من أعمال التصرف تقتضيه الإدارة بيع المحصول وبيع البضاعة المنقول الذي يسرع إليه التلف وشراء ما يستلزمه الشيء محل الوكالة من أدوات لحفظه ولاستغلاله.)

كما أن المقرر بنص المادة ٥٥٩ لايجوز لمن لايملك إلا حق الإدارة أن يعقد إيجارا تزيد مدته على ثلاث سنوات إلا بترخيص من السلطة المختصة ، فإذا عقد الإيجار لمدة أطول من ذلك ، انقصت المدة إلى ثلاث سنوات كل هذا ما لم يوجد نص يقضى بغيره»

الأصل أن جميع التصرفات القانونية يجوز للشخص أن يباشرها بنفسه أوبمن ينوب عنه قانونا سواء كانت النيابة قانونية أواتفاقية والنيابة الاتفاقية لايشترط لقيامها شكل معين ويجوز إثباتها بكافة طرق الإثبات القانونية طعن ٥٣/٩٦ جلسة ١٩٩١/٣/٢٧

وتصرف الوكيل بالإيجار للغير وفقا للفقرة الثانية من المادة رقم ٧٠١ يكون نافذ في حق الأصيل إذا كان الإيجار لمدة لاتزيد على ثلاث سنوات.

وفى ذلك قضت محكمة النقض:

عقد الإيجار الذي يبرمه الوصي والوارد على العين خالية دون إذن المحكمة. نشوءه صحيحاً منتجاً لأثاره خلال هذه المدة. وروده على مكان خاضع لقوانين إيجار الأماكن. أثره. امتداد إلى أجل غير مسمى. مؤداه. لا يجوز للقاصر طلب عدم نفاذ العقد بعد انتهاء مدته الاتفاقية أوبطلانه بعد مرور سنه من بلوغه سن الرشد. عله ذلك. مخالفة الحكم المطعون فيه هذا النظر. خطأ.

(الطعن رقم ٩١٧ لسنة ٦٧ ق – جلسة ٢/٢/٢٠٠٥)

(نقض جلسة ١١/٣/١٩٩٦ – مجموعه المكتب الفني – س ٤٧ ع١ ص٤٤٨)

صدور توكيل من الشركة الطاعنة إلى محاميها لتمثيلها أمام القضاء وما يعهد إليه من أعمال قانونية دون أن يبيح له أعمال الإدارة. أثره. تفسير الحكم المطعون فيه تلك الوكالة بأنها تتسع لتأجير الممتلكات واستخلاصه نشوء علاقة ايجارية جديدة من واقعة إنذار العزم على صرف الأجرة المعروضة من المطعون ضده – المتنازل إليه – الصادر من وكيل الطاعنة. فساد في الاستدلال.

(الطعن رقم ٦٤٩٠ لسنة ٦٣ ق – جلسة ٦/٤/٢٠٠٦

المقرر في قضاء هذه المحكمة أن من يغير أسمه ليس إلا وكيلاً عن من أعاره وحكمه هو حكم كل وكيل فيمتنع عليه قانوناً أن يستأثر لنفسه بشيء وكل في أن يحصل عليه لحساب موكله ولا فارق بينه وبين غيره من الوكلاء إلا من ناحية أن وكالته مستترة ومن شأن هذه الوكالة أن ترتب في العلاقة بين الموكل والوكيل جميع الآثار التي ترتبها الوكالة السافرة فيصبح الوكيل فيما يجريه من عمل مع الغير نائباً عن الموكل وتنصرف أثاره إليه فيكسب كل ما ينشأ عن العقد من حقوق ولا يكسب الوكيل من هذه الحقوق شيئاً ولا يكون له أن يتحايل بأية وسيلة للاستئثار بالصفة دون موكله فإذا كان التعاقد يتعلق بعقد إيجار فإن الأصل دون الوكيل الانتفاع بالعين المؤجرة.

(الطعن رقم ٤٨٦٤ لسنة ٦٤ ق جلسة ١٣/٣/١٩٩٥ س ٤٦ ج ١ ص ٤٧٤)

ثبوت قيام تلك الوكالة أونفيها من مسائل الواقع التي تستقل محكمة الموضوع بتقديره متى أقامت قضاءها على أسباب سائغة لها أصل ثابت في الأوراق(المواد ١٠٤، ٥٥٨، ٦٩٩ مدني . المادتان ١٧٦، ١٧٨ مرافعات)

(الطعن رقم ٤٨٦٤ لسنة ٦٤ ق جلسة ١٣/٣/١٩٩٥ س ٤٦ ج ١ ص ٤٧٤)

لما كان الطاعن قد تمسك في دفاعه أمام محكمة الموضوع بأن المطعون ضده باعتباره الأخ الأكبر الذي كان يتولى إدارة شئون الأسرة استأجر شقة النزاع نائباً عن والدته وعن الطاعن وباقي أشقائه

وإنهم المستأجرون الأصليون لها وأن المطعون ضده الأول لم يقم في عين النزاع وإنها أقام في مسكن آخر منذ بدء الإجارة في عام ١٩٦٥ في حين أن الطاعن هو المقيم بها منذ هذا التاريخ مع والدته وباقي أخوته ثم أستقل بها بعد وفاة والدته وترك باقي أخوته لها واستدل على ذلك بما ورد بتقرير الخبير المنتدب في الدعوى وما قدمه من مستندات وإذ التفت الحكم المطعون فيه عن هذا الدفاع إيراداً ورداً رغم إنه دفاع جوهري من شأنه إن صح أن يتغير به وجه الرأي في الدعوى فانه يكون مشوباً بالقصور.(المواد ١٠٤ ،٥٥٨ ، ٦٩٩ مدنى .المادتان ١٧٦ ، ١٧٨ مرافعات)

(الطعن رقم ٤٨٦٤ لسنة ٦٤ ق جلسة ١٩٩٥/٣/١٣ س ٤٦ ج ١ ص ٤٧٤)

من المقرر أن من حق محكمة الموضوع استخلاص ما يعتبر إجازة من الموكل لعمل وكيله المجاوزة لحدود الوكالة أو من صاحب المال لعمل الفضولي لتعلق ذلك بالتعبير عن الإرادة الذي يكفى لقيامه اتخاذ موقف لاتدع ظروف الحال شكا في دلالته على حقيقة المقصود وهو ما تستقل محكمة الموضوع بتقديره لاتصاله بفهم الواقع في الدعوى بغير رقابة عليها من محكمة النقض ما دام استخلاصها سائغا وله أصلة الثابت في الأوراق.(م ١٥٠ مدني ، م ٦٩٩ ، ٧٠٣ مدني)

(الطعن رقم ٣٠٦ لسنة ٤٦ ق جلسة١٩٨٠/٥/٣١ س ٣١ ص١٦٢٨)

إذ كان البين من تقريرات الحكمين الابتدائي والاستئنافي أن الطاعنين ذهبا إلي أن المطعون عليه الثاني كان وكيلا عن والدته الحارسة القانونية السابقة التي كان لها حق التأجير ، وأنها أجازت تعاقده معهما منذ إبرامه في سنة ١٩٦٧ وساقا قرائن عدة منها أن المؤجر لهما كان يعايش الحارسة حتي مماتها في سنة ١٩٧٢ وأنها تعلم بشغلهما الحوانيت لإقامتها في ذات العقار الكائنة به ، وأنها لم تقم أي دعوي عليهما تطالب بإخلائهما ، وطلبا الإحالة إلي التحقيق لإثبات الوكالة واجازتها للتعاقد. لما كان ما تقدم ، فانه وان كانت الاحالة إلي التحقيق من اطلاقات محكمة الموضوع ، إلا أنه يتعين أن يكون رفض الاستجابة لهذا الطلب قائما علي أسباب مبررة تكفي لحمل قضائها ، والرد علي القرائن التي تذرع الخصوم بها. لما كان ما سلف ، وكان الحكم المطعون فيه جعل عمدته في قضائه أنه لم يرد بعقد الإيجار ما يشير إلي تعاقد المؤجر بصفته وكيلا عن الحارسة السالفة ورتب علي ذلك أنه لامحل لإثبات الوكالة أوالإجازة ، وكان هذا القول من الحكم لايواجه دعوي الطاعنين ولا يحسم القول في شأن ما يدعيانه ، فانه في قعوده عن تمحيص دفاع الطاعنين رغم جوهريته يصمه بمخالفة القانون علاوة علي القصور في التسبيب. (م ١٧٨ ق مرافعات) .

(الطعن رقم ٥٧٢ لسنة ٤٦ ق جلسة ١٩٧٩/١/١٠ س ٣٠ ص ١٦٦ع ١)

المقرر. أن الوكالة لاتنتهى بمجرد تحقق سبب إنتهائها ، بل يجب أن يعلم الوكيل بسبب الانتهاء ، وقد يعمل الوكيل بعد انتهاء الوكالة إذا استمر يعمل وكيلاً باسم الموكل بعد أن انتهت مهمته التي

وُكل فيها ، أوبعد أن عزله الموكل أوبعد أن انتهت الوكالة بأي سبب آخر من أسباب انتهائها وهذه الحالة هي أكثر حالات الوكالة الظاهرة وقوعاً ، وبخاصة إذا عمل الوكيل بعد انتهاء مهمته أوبعد عزله ، فإنه من السهل في هذه الفروض أن يتوهم الغير الذي يتعامل مع الوكيل أن الوكالة لاتزال باقية ، فقد يبقى سند التوكيل بيد الوكيل بعد انتهاء مهمته فيطمئن الغير إليه ، سيما إذا كان النائب ومن تعاقد معه .يجهلان انقضاء الوكالة ومن ثم اختص المشرع في هذه الحالة بنص خاص هو المادة ١٠٧ من القانون المدني وتنص هذه المادة على أنه إذا كان النائب ومن تعاقد معه يجهلان معاً وقت العقد انقضاء النيابة فإن أثر العقد الذي يبرمه حقاً كان أوالتزاما ، يضاف إلى الأصل أوخلفائه ومفاد ذلك وعلى ما جرى عليه قضاء محكمة النقض أن القانون لايحمى الغير الذي تعامل مع النائب بعد انقضاء النيابة إذا كان النائب والغير كلاهما معاً يجهلان انقضاء النيابة وقت التعاقد. (المواد ١٤٧ ، ٤١٨ ، ٥٥٨ ، ٧١٤ مدني. المادتان ١٧٦ ، ١٧٨ مرافعات)

(الطعن رقم ٣٩٨٩ لسنة ٦٠ ق جلسة ١٩٩٥/٤/١٣ س ٤٦ ج ١ ص ٦٣١)

٢- إيجار المال الشائع

الأصل أن المال الشائع. تأجيره حق مقرر للأغلبية المطلقة للشركاء. وفقا لنصوص المواد ٨٢٧ و٨٢٨ و٥٥٩ و٧٠١ من القانون المدني التي تقرر أن حق تأجير المال الشائع باعتباره من أعمال الإدارة كما يكون للشركاء مجتمعين ، يصح أن يكون لأصحاب الأغلبية وتعتبر الأغلبية في هذه الحالة نائبة عن أصحاب الأقلية نيابة قانونية في المال الشائع ولكن لاتنفذ هذه الإجارة في حق الأقلية إلا لمدة ثلاث سنوات ، فإذا عقد الأغلبية إجارة لمدة تجاوز ذلك كان للأقلية أن تطالب بإنقاص المدة بالنسبة إليها إلى هذا الحد ، إذ تعتبر الأغلبية فيما جاوز أعمال الإدارة المصرح لها بأدائها متعدية على حقوق الأقلية التي يحق لها إزاء ذلك المطالبة بتعويض الضرر الناجم عن هذا التعدي وذلك بطريق التنفيذ العيني ما دام ممكنا بإنهاء عقد الإيجار المنصب علي نصيبهم بعد انتهاء مدة السنوات الثلاث آنفة الذكر

ويحق للمالك على الشيوع في العقار أن يستأجره من باقي الملاك أويستأجر جزءا منه، إذ ليس هناك ما يمنعه قانونا من ذلك

حيث تنص المادة ٨٢٧ من القانون المدني تكون إدارة المال الشائع من حق الشركاء مجتمعين ما لم يوجد اتفاق يخالف ذلك، كما تنص المادة ٨٢٨(١ - ما يستقر عليه رأى أغلبية الشركاء في أعمال الإدارة المعتادة يكون ملزما للجميع ، وتحسب الأغلبية على أساس قيمة الأنصباء. فإن لم يكن ثمة أغلبية فللمحكمة بناء على طلب أحد الشركاء ، أن تتخذ من التدابير ما تقتضيه الضرورة ، ولها أن تعين عند الحاجة من يدير المال الشائع. ٢ - وللأغلبية أن تختار مديرا. كما أن لها أن تضع للإدارة

ولحسن الانتفاع بالمال الشائع نظاما يسرى حتى على خلفاء الشركاء جميعا سواء أكان الخلف عاما أم كان خاصا. ٣ - وإذا تولى أحد الشركاء الإدارة دون اعتراض من الباقين عد وكيلا عنهم.)

وفى ذلك قضت محكمة النقض:

((تمسك الطاعنات بملكيتهن للعقار الكائن به العين محل النزاع بما يكفى لتوافر صفتين في رفع دعوى الإخلاء وتدليلهن على ذلك بالمستندات. دفاع جوهري. قضاء الحكم المطعون فيه بعدم قبول الدعوى لرفعها من غير ذي صفة استناداً إلى أن عقد الإيجار الصادر من مورثهن إلى المطعون ضده الأول لم يحول إليهن وأنهن لايمتلكن سوى حصة شائعة في عقار النزاع دون أن يواجه دفاعهن سالف البيان ودلاله ما قدمنه من مستندات. قصور.

(الطعن رقم ٤٨٧٢ لسنة ٦٥ ق – جلسة ٦/١/٢٠٠٥

اتفاق الأغلبية على اختيار مدير لإدارة المال الشائع أوتولى أحد الشركاء الإدارة دون اعتراض الباقين. أثره. اعتباره وكيلاً عنهم تنفذ في حقهم أعمال الإدارة المعتادة التي تصدر منه م ٨٢٨ مدني.

(الطعن رقم ٨٨٤ لسنة ٧٢ ق – جلسة ١٩/١٠/٢٠٠٥)

تمسك الطاعن باستئجاره مخزن النزاع من أحد الملاك المشاعين دون اعتراض الباقين. قضاء الحكم المطعون فيه بالإخلاء تأسيسا على صدور الإيجاره ممن لايملك أغلبية الأنصباء ولم يفوض من باقي الشركاء في التأجير للغير وعدم ارتضائهم تلك الإجارة رغم ثبوت عدم اعتراضهم عليها لمده أكثر من ثمانية وعشرين عاماً. خطأ وقصور.

(الطعن رقم ٨٨٤ لسنة ٧٢ ق – جلسة ١٩/١٠/٢٠٠٥)

المال الشائع. تأجيره حق للأغلبية المطلقة للشركاء. الإيجار الصادر من أحدهم للعين كلها أولجزء مفرز منها. عدم سريانه في حق باقي الشركاء. عله ذلك.

(الطعن رقم ٦٦٣٣ لسنة ٦٥ ق – جلسة ٦/٤/٢٠٠٦)

حق الشريك المشتاع على حصته. نطاقه.عدم الأضرار بسائر الشركاء. م٨٢٦ مدني. قضاء الحكم المطعون فيه بتسليم شقه النزاع دون أن يبين أن ضررا ألحق بسائر الشركاء من وضع يد الطاعن عليها قصور.

(الطعن رقم ١١٠٦٠ لسنة ٧٥ ق – جلسة ٢١/٦/٢٠٠٦

لئن كان عقد الإيجار كغيره من العقود يخضع في الأصل من حيث تحديد أركانه وتوافر شروط انعقاده للقواعد العامة الواردة في القانون المدني التي لاتخالف قاعدة آمره نصت عليها قوانين إيجار الأماكن المتعلقة بالنظام العام ، ولئن كان مفاد المواد ٥٥٩ ، ٢/٨٢٦ ، ٨٢٧ ، ١ / ٣من القانون المدني

أن حق تأجير المال الشائع كما يثبت للأغلبية المطلقة للشركاء التي تعد نائبة قانونية عن باقي الشركاء فإنه يجوز أيضا من أحد الشركاء فإذا لم يعترض عليه أحد أولم يعترض عليه إلا الأقلية فإنه يعد وكيلا عن الجميع أووكيلا عن الأغلبية ونائبا عن الأقلية ، وفى هاتين الحالتين فإن الإيجار يكون نافذا في حق جميع الشركاء على الشيوع لمدة ثلاث سنوات ، ما لم يكن محله مكانا خاليا خاضعا لقوانين إيجار الأماكن التي جعلت عقود الإيجار ممتدة تلقائيا وبحكم القانون إلى مدة غير محدده طالما بقيت تلك التشريعات التي أملتها اعتبارات النظام العام سارية ومن ثم يمتد العقد لأجل غير مسمى ، فلا يملك باقي الشركاء المطالبة بعدم نفاذ الإيجار في حقهم بعد انقضاء مدة الثلاث سنوات المشار إليها في القانون المدني لأن امتداد العقد في الحالة ليس مردة الاتفاق ولكن مصدره قوانين إيجار الأماكن المتعلقة بالنظام العام. (٥٥٩، ٨٢٦ ، ٨٢٧ مدني)

(الطعن رقم ٥ لسنة ٥٢ ق جلسة ١٩٨٧/٦/١٠ ص ٨٠١ لسنة٣٨)

النص في المواد ٨٢٧ و٨٢٨ و٥٥٩ و٧٠١ من القانون المدني يدل على أن حق تأجير المال الشائع باعتباره من أعمال الإدارة كما يكون للشركاء مجتمعين ، يصح أن يكون لأصحاب الأغلبية وتعتبر الأغلبية في هذه الحالة نائبة عن أصحاب الأقلية نيابة قانونية في المال الشائع ولكن لاتنفذ هذه الإجارة في حق الأقلية إلا لمدة ثلاث سنوات ، فإذا عقد الأغلبية إجارة لمدة تجاوز ذلك كان للأقلية أن تطالب بإنقاص المدة بالنسبة إليها إلى هذا الحد ، إذ تعتبر الأغلبية فيما جاوز أعمال الإدارة المصرح لها بأدائها متعدية على حقوق الأقلية التي يحق لها إزاء ذلك المطالبة بتعويض الضرر الناجم عن هذا التعدي وذلك بطريق التنفيذ العيني ما دام ممكنا بإنهاء عقد الإيجار المنصب على نصيبهم بعد انتهاء مدة السنوات الثلاث آنفة الذكر دون أن يغير من ذلك حسن نية المستأجر باعتقاده أن المؤجر له هو صاحب الحق في تأجير العين ما دام أنه لم يقع من صاحب الأغلبية ما يضفى على ذلك المؤجر من المظاهر ما يوحي إلى المستأجر بأنه هو صاحب الحق في التأجير ، إذ بوقوع ذلك من صاحب الأقلية يكون مخطئا فلا يحق له الإفادة من خطئه في مواجهة المستأجر.(م ٥٥٩ ، ٧٠١ ، ٨٢٨ ، ٨٢٧ مدني)

(الطعن رقم ٣٠٦ لسنة ٤٦ ق جلسة ١٩٨٠/٥/٣١ س ٣١ ص١٦٢٨)

إذ كان لاخلاف بين الخصوم في أن المؤجرات بهذا العقد يمتلكن تلك الحصة وهى تمثل أغلبية الأنصباء في المال الشائع ومن ثم فإن إجارتهن لكامل العين المؤجرة تكون ملزمة لمالكة الحصة الباقية وقدرها ١٦ س ٣ ط مورثة المطعون ضدهم من الثامن للأخير وذلك وفقا لنص المادة ٨٢٨ من القانون المدني فإذا ما أجرت الأخيرة هذه العين فلا تكون إيجارتها سارية في مواجهة باقي الشركاء أصحاب الأغلبية سواء فيما يتعلق بحصتها أوبحصتهم فيها ويحق لهم اعتبار هذه الإجارة غير نافذة في حقهم ولا أثر لها ومن ثم فإنه لايجوز للطاعن الاحتجاج قبل المطعون ضدهم الثلاثة الأوليات

بعقد الإيجار المؤرخ (...) الصادر له من مورثه المطعون ضدهم من الثامن للأخير. (المادة ٨٢٨ مدني)

(الطعن رقم ٣٤٠ لسنة ٥٢ ق جلسة ١٩٨٩/٤/٥ ص ٢٨ لسنة ٤٠ ع ٢)

يحق للمالك على الشيوع في العقار أن يستأجره من باقي الملاك أويستأجر جزءا منه، إذ ليس هناك ما يمنعه قانونا من ذلك. (المواد ٥٥٨ ، ٨٢٦ ، ٨٢٧ مدني)

(الطعنان رقما ١٧١٧ ، ١٧٢٧ لسنة ٥٠ ق جلسة ١٩٨٧/١٢/٣٠ ص ١٢٠ لسنة ٣٨)

النص في المادة ٨٢٧ من القانون المدني على أن – تكون إدارة المال الشائع من حق الشركاء مجتمعين مالم يوجد اتفاق يخالف ذلك – يدل على أن أعمال إدارة المال الشائع التي يوافق على إجرائها جميع الشركاء تكون ملزمة لهم ولو كانت تخرج عن حدود الإدارة المعتادة.

(الطعن رقم ٢٣٩١ لسنة ٥٩ ق جلسة ٣/ ٢/ ١٩٩٤ س ٤٥ ع ١ ص ٢٩٢)

الإيجار عمل من أعمال الإدارة يتسع له حق تأجيره وحق التقاضي فيما قد ينشأ عنه وأن الشريك الذي يتولى عملا من تلك الأعمال دون اعتراض من الباقين يعتبر وكيلا عنهم وتنفذ في حقهم أعمال الإدارة المعتادة التي تصدر منه ومن ثم تكون شهادة الشاهد الشريك في الملكية قد نزلت منزلة شهادة الخصم الذي باشر الدعوى من حيث جواز قبولها أوردها في صدد دعوى الإخلاء التي يرفعها الشريك الآخر فلا يجوز قبولها كدليل على خصمهما وهو ما يتفق وأحكام الشريعة الإسلامية التي لاتقبل شهادة الشريك لشريكه فيما هو من شركتهما لأنه يكون شاهدا لنفسه في البعض.

(الطعن رقم ٨٢١ لسنة ٥٨ ق جلسة ١٩٩٠/٣/٢٦ ص ٨٧٨ لسنة ٤١ ع ١)

المقرر – في هذه المحكمة – أن إدارة المال الشائع وفقا لنص المادتين ٨٢٧ ، ٨٢٨ من القانون المدني حق للشركاء على الشيوع مجتمعين، ومع ذلك إذا تولى أحدهم الإدارة دون اعتراض من الباقين عد وكيلا عنهم ، وأن الطعن في المنازعات المتعلقة بتحديد أجرة الأماكن يعتبر من أعمال. الإدارة ويحق لأي من الشركاء في ملكية العقار القيام به منفردا ويعد في هذه الحالة نائبا عن باقي الشركاء في الطعن، طالما أن أحدا منهم لم يعترض على هذا الإجراء.

(الطعن رقم ٧٩٩ لسنة ٥٩ ق – جلسة ١٩٩٠/٢/١٤ س ٤١ ص ٤٩٢)

النص في المادة ٨٢٧ من القانون المدني على أن تكون إدارة المال الشائع من حق الشركاء مجتمعين ما لم يوجد اتفاق يخالف ذلك والنص في المادة ٨٢٨ من هذا القانون على أن ما يستقر عليه رأى أغلبية الشركاء في أعمال الإدارة المعتادة يكون ملزما للجميع...، ولها أن تعين عند الحاجة من يدير المال

الشائع ، وللأغلبية أيضا أن تختار مديرا ٠٠٠٠ وإذ تولى أحد الشركاء الإدارة دون اعتراض من الباقين عد وكيلا عنهم يدل – وعلى ماجرى به قضاء هذه المحكمة – على أن حق تأجير المال الشائع يثبت للأغلبية المطلقة للشركاء محسوبة على أساس الأنصباء ولا يثبت لأحد المشتاعين بمفرده طالما أنه لايملك أكثر من نصف الأنصباء ، وأن الإيجار الصادر من أحد الشركاء متى كان لايملك أكثر من نصف الأنصبة لايسرى في مواجهة باقي الشركاء إلا إذا ارتضوه صراحة أوضمنا ، وأنه يترتب على عدم سريان الإيجار من أحد المشتاعين في مواجهة الباقين ثبوت الحق لهؤلاء في اعتبار الإيجار غير قائم بالنسبة لهم ، وبالتالي في اعتبار المستأجر متعرضا لهم فيما يملكون إذ كان قد وضع يده بالفعل على العين.

(الطعن رقم ٧٦٢ لسنة ٥٢ ق جلسة ١٩٨٤/٣/١٥ ص ٦٩٤ س ٣٥)

مؤدى المادتين ٨٢٧، ٨٢٨ من القانون المدني أن إدارة المال الشائع تكون من حق الشركاء مجتمعين ما لم يتفقوا على خلاف ذلك، وإذا تولى أحد شركاء الإدارة دون اعتراض من الباقين عد وكيلاً عنهم. وكان رفع الدعوى بطلب الإخلاء للتأجير من الباطن يندرج ضمن إدارة المال الشائع فإن إقامة الدعوى من أحد الشركاء دون اعتراض من باقي الشركاء على انفراده برفعها يحمل على اعتباره وكيلاً عنهم في إقامتها وهو ما يكفى بذاته لاكتمال صفته في إقامة الدعوى.

(الطعن رقم ١٥٠٧ لسنة ٤٨ ق جلسة ١٩٨٤/١/٢س ٣٥ ص ١١٦)

لما كانت إدارة المال الشائع طبقا لصريح نص المادتين ٨٢٧ من القانون المدني لاتكون إلا للشركاء مجتمعين أوللأغلبية المطلقة للشركاء محسوبة علي أساس الانصباء ، ولا تثبت لسواهم ، فيحق لباقي الشركاء في اعتبار الإيجار الصادر من أحدهم غير قائم بالنسبة لهم في حصصهم بل وفي حصة الشريك المؤجر ذاته وباعتبار المستأجر متعرضا لهم فيما يملكون إذا كان قد وضع يده بالفعل علي العين ، فإذا ما انتقلت ملكية الشريك المؤجر إلي باقي الشركاء انتقلت غير محملة بذلك العقد ، إلا إذا ارتضوه صراحة أوضمنا لما كان ذلك ، وكان الثابت بالأوراق أن عقد الإيجار المؤرخ محل النزاع . صادر لصالح المطعون ضده من أحد الورثة لشريك كان يملك نصف الأنصبة شيوعا في العقار الكائن به شقة النزاع ، فان هذا العقد حتي لو اقترن بموافقة باقي الورثة ، لايكون صادرا من أصحاب أغلبية الأنصباء ، ولا يسري في حق الطاعن باعتباره مالكا علي الشيوع للنصف الآخر سواء في حصته أوفي حصة شريكه والتي يملك الطاعن في كل ذرة من ذراتها ، وتكون ملكية حصة الشريك هذه قد انتقلت إلي الطاعن بعد الشراء غير محملة بعقد الإيجار المشار إليه حتي ولو كان له تاريخ سابق علي انتقال الملكية ما لم يكن الطاعن قد ارتضاه صراحة أوضمنا ، وهو الأمر الذي تخلو منه أوراق الدعوي ، وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر ، فانه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون.

(الطعن رقم ٩٠ لسنة ٤٨ ق جلسة ١٩٨٢/١٢/٢٢ س ٣٣ ص١٢٥٣)

مفاد المادة ٦٠١ / ١ من القانون المدني أن الإيجار لاينتهي بموت المؤجر بل تنتقل الحقوق والالتزامات الناشئة عنه إلي ورثته ، وكان مؤدي المادتين ٨٢٧ و٨٢٨ من ذات القانون أن إدارة المال الشائع تكون من حق الشركاء مجتمعين ما لم يتفقوا علي خلاف ذلك ، وإذ تولي أحد الشركاء الإدارة دون اعتراض من الباقين عد وكيلا عنهم. لما كان ذلك ، وكان الثابت أن عقد الإيجار مبرم بين الطاعن ومورث المطعون عليه الذي توفي وانتقلت ملكية العين المؤجرة إلي ورثته شيوعا من بينهم المطعون عليه ، وكان رفع الدعوي الماثلة بطلب الإخلاء لتغيير الاستعمال يندرج ضمن إدارة المال الشائع. وكان أيا من ورثة المؤجر الأصلي لم يعترض علي انفراد المطعون عليه برفعها ، فإن ذلك يحمل علي اعتباره وكيلا عنهم في إقامتها ، وهو ما يكفي بذاته لاكتمال صفته ويكون الدفاع بعدم قبول الدعوي لرفعها من غير ذي كامل صفة غير وارد ، لما كان ما تقدم وكان الدفاع الذي تلتزم المحكمة تحقيقه والرد عليه هو الدفاع الجوهري الذي يكون من شأنه لو صح تغير وجه الرأي في الدعوي ، فانه لايعيب الحكم إغفاله الرد علي الدفع المشار إليه.

(الطعن رقم ٥٧٠ لسنة ٤٤ ق جلسة ١٩٧٨/٦/٢١ س ٢٩ ص ١٥٠٥)

مفاد المادة ٨٢٨ من القانون المدني أن حق تأجير المال الشائع يثبت للأغلبية المطلقة للشركاء محسوبة علي أساس الانصباء ، ولا يثبت لأحد المشتاعين بمفرده طالما أنه لايملك أكثر من نصف الأنصباء ، وأن الإيجار الصادر من أحد الشركاء ، متي كان لايملك أكثر من نصف الأنصبة لايسري في مواجهة باقي الشركاء إلا إذا ارتضوه صراحة أوضمنا ، وأنه يترتب علي عدم سريان الإيجار من أحد المشتاعين في مواجهة الباقين ثبوت الحق لهؤلاء في اعتبار الإيجار غير قائم بالنسبة لهم ، وبالتالي في اعتبار المستأجر متعرضا لهم فيما يملكون ، إذا كان قد وضع يده بالفعل علي العين. لما كان ذلك ، وكان البين من مدونات الحكم المطعون فيه أنه أسس قضاءه بتأييد الحكم الابتدائي القاضي بإزالة التعديلات التي أجراها الطاعن بالعين المؤجرة علي سند من القول بأن العقار الشائع المملوك مناصفة للمطعون عليهما قد قسم قسمة مهايأة شملت بعض أجزائه بمقتضي الاتفاق المؤرخ ١٩٦٨/٥/٥ الذي نظما فيه حقوقهما والتزاماتهما وطريقة تحصيل ما اختص به كل منهما ، ونصا فيه علي أن يقوم الطرفان مناصفة بمصروفات إصلاح العقار والتحسينات اللازمة له بعد الاتفاق عليها كتابة ، وبقيت أجزاء من العقار . من بينها مدخل المنزل والجزء المتبقي من الحجرة التي كانت معدة للبواب والتي ضم بعضها إلي الشقة الكائنة بالدور الأرضي. ظلت شائعة دون قسمة ومخصصة لخدمة العقار بأكمله ، وقام المطعون عليه الثاني في تاريخ لاحق للاتفاق المؤرخ ١٩٦٨/٥/٥ منفردا بتأجير هذا الجزء للطاعن الذي ضمه لمطعمه ، وإذ اعترض المطعون عليه الأول المالك لنصف العقار علي التأجير والضم فإنهما لا يسريان في حقه ويجوز له إلزام الطاعن بإعادة الجزء الشائع إلي حالته الأولي بما

يجعله منفصلا ومستقلا عن باقي المحل المؤجر له بموافقة الشريكين.

(الطعن رقم ٣٢٨ لسنة ٤٤ ق جلسة ١٩٧٨/٢/١ س ٢٩ ص ٣٧٥)

إذ كان مفاد المادتين ٨٢٧ و٨٢٨ من القانون المدني أن حق تأجير المال الشائع يثبت للأغلبية المطلقة للشركاء، فمتي صدر الإيجار للعين كلها أولجزء مفرز منها من أحد الشركاء دون أن تكون له أغلبية الأنصبة ، فإن الإيجار وإن وقع صحيحا ونافذا فيما بينه وبين المستأجر منه إلا أنه لايسري في حق باقي الشركاء ممن لم تصدر منهم الإجارة طالما لم يقرروها صراحة أوضمنا ،اعتبارا بأن الإيجار يقع في جزء منه علي ملك الغير ، فيحق لهؤلاء الشركاء أن يطلبوا إخراج المستأجر من أحدهم من العين كلها ومن أي جزء منها مهما صغر دون انتظار نتيجة القسمة

. (الطعن رقم ٥٨٧ لسنة ٤٣ ق جلسة ١٩٧٧/١٢/٢١ س ٢٨ ص ١٨٤٦)

وضع أحد الملاك على الشيوع يده على جزء مفرز في العقار الشائع. عدم أحقية باقي الشركاء في انتزاع هذا القدر منه. علة ذلك.

(الطعن رقم ٢٥٨٦ لسنة ٦٧ق. جلسة ٢٠٠٧/٥/١٣)

(الطعن رقم ٦١١٩ لسنة ٧٦ ق. جلسة ٢٠٠٧/٢/٢١)

التنازل عن الإيجار. ماهيته. إبداء المستأجر رغبته في انتهاء العقد. قيامه بتسليم العين المؤجرة إلى المؤجر أوخلفه أولأحد الملاك على الشيوع. عدم اعتباره تنازلاً عن الإجارة. علة ذلك.

(الطعن رقم ٢٥٨٦ لسنة ٦٧ق. جلسة ٢٠٠٧/٥/١٣)

إذ كان المطعون ضدهما الأول والثاني أقاما الدعوى على الطاعنة والمستأجر الأصلي

بطلب إخلائها لتنازل المستأجر عن شقة النزاع لها وكان الثابت بلا خلاف أن الطاعنة تمتلك حصة شائعة في العقار الكائن به شقة النزاع وقد سلمها لها المستأجر بهذه الصفة ووضعت يدها عليها بعد أن أنهى الأخير العلاقة الإيجارية فإن إقامتها فيها لامخالفة فيه للقانون ولا يعد تنازلاً بالمعنى الوارد بالمادة ١٨/ج من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر واعتبر الطاعنة من الغير وقضى بإخلائها فإنه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون.

(الطعن رقم ٢٥٨٦ لسنة ٦٧ق. جلسة ٢٠٠٨/٥/١٣)

عقد البيع غير المشهر ينقل إلى المشترى منفعة المبيع وكافة الحقوق المتعلقة به. أثره.

حلول المشترى محل البائع في هذه الحقوق قبل باقي الشركاء المشتاعين في العقار. مؤداه. تمكينه

من الانتفاع بما كان البائع يضع يده عليه ويحوزه وينتفع به بما يوازي حصته في هذا العقد.

(الطعن رقم ٦١١٩ لسنة ٧٦ ق. جلسة ٢١/٢/٢٠٠٧)

تمسك الطاعن بأن حيازته وانتفاعه بالعين محل النزاع يستند إلى ملكيته لحصة شائعة في العقار الكائنة به بما لايحق لأى من الشركاء انتزاعها منه. قضاء الحكم المطعون فيه بطرده التزاماً بحجية حكم سابق برفض دعوى الطاعن نفاذ عقد استئجاره لمحل النزاع وتضمنه في أسبابه أن شراء الطاعن لحصة في العقار كان شيوعاً والمحل مفرز رغم عدم ارتباط تلك الأسباب بمنطوق الحكم. خطأ. حجبه عن تمحيص دفاع الطاعن.

(الطعن رقم ٦١١٩ لسنة ٧٦ق. جلسة ٢١/٢/٢٠٠٧)

إذ كان الطاعن قد تمسك في دفاعه أن حيازته لعين التداعي تستند إلى أنه كان شريكاً للمستأجر الأصلي ثم اشترى حصة شائعة في العقار الكائن به محل النزاع بالعقد المسجل........ وأن مساحة هذا المحل هى ٢٠ متراً وبالتالي فهى أقل من مقدار ملكيته للحصة الشائعة ولا يحق لأي من الشركاء المشتاعين أن ينتزع منه هذا المحل إلا أن الحكم الابتدائي المؤيد لأسبابه بالحكم المطعون فيه قد رفض هذا الدفاع تأسيساً على التزامه بحجية الحكم الصادر في الدعوى رقم........ الفيوم الابتدائية والمؤيد بالاستئنافين رقمى.......... بني سويف والذي تناول في أسبابه مسألة شراء الطاعن لحصة شائعة في العقار بما لايجوز معه إعادة بحثها في الدعوى الماثلة في حين أن الدعوى السابقة المشار إليها وعلى ما حصله الحكم الابتدائي المؤيد بالحكم المطعون فيه بمدوناته قد أقامها المطعون ضدهم على الطاعن وورثة المستأجر الأصلي لتنازلهم عنه إلى الطاعن ، ووجه الطاعن دعوى فرعية بطلب الحكم بنفاذ عقد الإيجار المؤرخ........... الصادر إليه من أحد الشركاء المشتاعين والمتضمن تأجير محل النزاع له ، وحكمت المحكمة برفض الدعويين الأصلية والفرعية تأسيساً على أن ورثة المستأجر الأصلي قد أنهوا عقد الإيجار ولا يرد الفسخ على عقد منتهى وأن عقد الإيجار الصادر للطاعن من أحد الشركاء المشتاعين لاينفذ في حق الشركاء لصدوره ممن لايملك حق الإدارة ، وإذ استأنف الطاعن هذا الحكم قضت محكمة الاستئناف بتأييده وأضافت أن الحصة التي اشتراها الطاعن والبالغة خمسين متراً قد اشتراها شائعة في سائر العقار في حين أن المحل مفرز ، ومن ثم فإن ما أورده الحكم الاستئنافي في الدعوى السابقة بخصوص شراء الطاعن لحصة شائعة في كامل العقار الكائن به محل النزاع لاترتبط بمنطوق هذا الحكم ارتباطاً وثيقاً وليست لازمة للنتيجة التي خلص إليها من رفض طلب الطاعن نفاذ عقد الإيجار المؤرخ........... الصادر له من أحد الشركاء المشتاعين والذي لايملك حق الإدارة في حق سائر الشركاء المشتاعين ، فلا يجوز أى حجية في هذا الشأن ، ويكون الحكم الابتدائي المؤيد بالحكم المطعون فيه إذا استند إلى الحكم الصادر في الدعوى السابقة لرفض دفاع الطاعن يكون

قد أخطأ في تطبيق القانون وحجبه ذلك التقرير الخاطئ عن تمحيص دفاع الطاعن وتحقيقه بما يعيبه أيضاً بالقصور في التسبيب.

(الطعن رقم ٦١١٩ لسنة ٧٦ق. جلسة ٢٠٠٧/٢/٢١)

٣- الإيجار الصادر من الحارس القضائي

مؤدى نصوص المواد ٥٥٩ ، ٧٠١ / ٢ ، ٧٣٤ / ١ ، ٧٣٥ من القانون المدني أن نيابة الحارس القضائي عن صاحب الحق في المال الموضوع تحت الحراسة تتحدد بالحكم الصادر بتعيينه فتضيق أو تتسع بالقدر الذي يحدده الحكم ، وإلا فيطبق ما ينص عليه القانون من أحكام في هذا الصدد والتي تجعل هذه النيابة قاصرة على ما يتعلق بأعمال الإدارة وما تقتضيه وأعمال الحفظ في نطاق المهمة الموكوله إليه وأنه يعد من أعمال الإدارة الإيجار الذي لاتزيد مدته على ثلاث سنوات فإذا ما جاوز الحارس النطاق المحدد في الحكم أوفي القانون فإنه يكون قد خرج عن حدود نيابته ، مما مقتضاه انه لايجوز للحارس أن يعقد إيجارا تزيد مدته على ثلاث سنوات مالم يحصل على ترخيص بإبرامه من القضاء أوبرضاء ذوى الشأن جميعا فإذا عقد الإيجار لمدة أطول من ذلك انقصت المدة إلى ثلاث سنوات.(طعن رقم ٦٦٧٢لسنة ٦٢ق جلسة ١٩٩٤/٢/٢٣)

ووفقا لنص المادة ١٠٨ من القانون المدني علي أنه - لايجوز لشخص أن يتعاقد مع نفسه باسم من ينوب عنه سواء كان التعاقد لحسابه هو أم لحساب شخص آخر دون ترخيص من الأصيل - . والمادة ٧٠٦ علي أنه - ليس للوكيل أن يستعمل مال الموكل لصالح نفسه - مؤداه منع الحارس قانونا من استغلال أموال الحراسة لصالحه بتأجيرها لنفسه

وفى هذا الشأن قضت محكمة النقض:

مؤدى نصوص المواد ٥٥٩ ، ٧٠١ / ٢ ، ٧٣٤ / ١ ، ٧٣٥ من القانون المدني أن نيابة الحارس القضائي عن صاحب الحق في المال الموضوع تحت الحراسة تتحدد بالحكم الصادر بتعيينه فتضيق أوتتسع بالقدر الذي يحدده الحكم ، وإلا فيطبق ما ينص عليه القانون من أحكام في هذا الصدد والتي تجعل هذه النيابة قاصرة على ما يتعلق بأعمال الإدارة وما تقتضيه وأعمال الحفظ في نطاق المهمة الموكولة إليه وانه يعد من أعمال الإدارة الإيجار الذي لاتزيد مدته على ثلاث سنوات فإذا ما جاوز الحارس النطاق المحدد في الحكم أوفي القانون فإنه يكون قد خرج عن حدود نيابته ، مما مقتضاه انه لايجوز للحارس أن يعقد إيجارا تزيد مدته على ثلاث سنوات مالم يحصل على ترخيص بإبرامه من القضاء أوبرضاء ذوى الشأن جميعا فإذا عقد الإيجار لمدة أطول من ذلك انقصت المدة إلى ثلاث سنوات.إذ كان المشرع قد نص في عجز المادة ٥٥٩ من القانون المدني على قصر القاعدة العامة الواردة

في هذا النص على الحالات التي لايوجد فيها نص يقضى بغيرها وقد ورد النص في هذا الصدد مطلقا فلا محل لتخصيصه بنصوص معينه ، لما كان ذلك عقد الايجار كغيره من العقود يخضع في الأصل من حيث تحديد أركانه وتوافر شروط انعقاده للقواعد العامة الواردة في القانون المدني الذي يعتبر القانون العام في هذا الشأن ، إلا أنه لما كانت التشريعات الخاصة بإيجار الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين قد أملتها اعتبارات تتعلق بالنظام العام فإنها تعتبر مقيده لنصوص القانون المدني التي تتعارض معها فلا يرجع إلى أحكام القانون العام إلا فيما فات القانون الخاص من أحكام وإذ أخضعت هذه التشريعات عقود الإيجار التي ترد على عين خالية لأحكام الامتداد القانوني فأوجبت امتدادها تلقائياً وبقوة القانون إلى مدة غير محددة

(طعن رقم ٦٦٧٢لسنة ٦٢ق جلسة ١٩٩٤/٢/٢٣)

" سلطة الحارس القضائي وفقا لنص المادة ٧٣٤ من القانون المدني تلزمه المحافظة على الأموال التي يتسلمها بمراعاة طبيعتها والظروف المحيطة بها وما تتطلبه من أعمال لرعايتها باذلا في ذلك عناية الرجل المعتاد ، ولا يكتفي بالعناية التي يتوخاها عادة في شئونه الشخصية ، وهذا الالتزام الملقى على عاتق الحارس لايقتصر على حفظ الأموال مما قد يصيبها من أعمال مادية ، بل يوجب عليه أيضا أن يتفادى في شانها ما قد يعتريها من أضرار باتخاذ ما تستدعيه من إجراءات إدارية أوقضائية في صدها، وطبيعة هذا الالتزام وانصبابه على مال مشمول بالحراسة وموجود كما أوفعلا في حوزة الحارس يقتضى أن ترفع منه أوعليه – دون المالك للمال – كافة الدعاوى المتعلقة بأعمال الحفظ والصيانة الداخلة في سلطته وإذ كان الواقع في الدعوى أن المطعون عليها طلبت فسخ عقد الإيجار والإخلاء وإزالة ما أقامه المستأجر على سند من أن الطاعنين عمدوا إلى إلغاء حديقة المنزل وأقاموا بدلها عدة أبنية كما هدموا سطح العقار وشيدوا فيه عدة حجرات دون موافقة المؤجر وبالمخالفة للحظر الوارد بالبند الثاني من العقد من منع إجراء التغيير أواستعمال العقار بطريقة تنافى شروطه ، فإن ما سلكته المطعون عليها بوصفها حارسة قضائية من إقامة الدعوى وتحديد الطلبات فيها –أيا كان وجه الرأي في سدادها – يندرج ضمن سلطة الحارس القضائي في تأدية التزامه بالحفاظ على الأموال المشمولة بحراسته. الأصل في طلب إزالة المنشآت التي تقام على أرض الغير دون رضائه خارجا عن نطاق إعمالا للإدارة المخولة للحارس لأن مناط ذلك أن يمس طلب الإزالة أصل الحق ، الأمر المفتقد في الدعوى الماثلة ، إذ الإزاله مترتبة على طلب فسخ عقد الإيجار ومبنيه على حق المطعون عليها – الحارسة –في تسلم العين المؤجرة بالحالة التي كانت عليها عند التأخير في معنى المادة ٥٩١ / ١ من القانون المدني وهى بهذه المثابة تدخل في إعمال الإدارة.

(طعن رقم ٧٣٠ لسنة ٤٦ ق جلسة ١٩٧٨/١١/٢٢ س٢٩ ص ١٧٤٤)

النص في المادة ١٠٨ من القانون المدني علي أنه - لايجوز لشخص أن يتعاقد مع نفسه باسم من ينوب عنه سواء كان التعاقد لحسابه هو أم لحساب شخص آخر دون ترخيص من الأصيل - . والمادة ٧٠٦ علي أنه - ليس للوكيل أن يستعمل مال الموكل لصالح نفسه - مؤداه منع الحارس قانونا من استغلال أموال الحراسة لصالحه بتأجيرها لنفسه

(الطعن رقم ٩٥٠ لسنة ٤٦ ق جلسة ١٩٨١/٥/٩ س ٣٢ ص ١٤٠٧)

النص في المادة ٧٣٣ من القانون المدني على أن الحكم القاضي بالحراسة هو الذي يحدد ما على الحارس من التزامات وما له من حقوق وسلطة وإلا تطبق أحكام الوديعة والوكالة، وكانت المادة ٧٠١ قد نصت على أن - الوكالة الواردة في ألفاظ عامة...... لاتخول الوكيل صفة إلا في أعمال الإدارة. ويعد من أعمال الإدارة الإيجار إذا لم تزد مدته علي ثلاث سنوات..... - . كما نصت المادة ٥٥٩ على أنه لايجوز لمن لايملك إلا حق الإدارة أن يعقد إيجار تزيد مدته على ثلاث سنوات إلا بترخيص من السلطة المختصة..... - . ونصت المادة ٧٣٥ علي أنه لايجوز للحارس في غير أعمال الإدارة أن يتصرف إلا برضاء ذوي الشأن جميعا أوبترخيص من القضاء ، يدل على أن نيابة الحارس تتحدد بما ينص عليه القانون من أحكام في هذا الصدد ، وأن سلطة الحارس تضيف أوتتسع القدر الذي يحدده الحكم القاضي بتعيينه. وأنه إذا جاوز الحارس هذا النطاق المحدد في الحكم أوفي القانون، فإنه يكون قد خرج عن حدود نيابته.

(الطعن رقم ٩٥٠ لسنة ٤٦ ق جلسة ١٩٨١/٥/٩ س ٣٢ ص ١٤٠٧)

من المقرر في قضاء النقض أنه إذا عين الحكم أكثر من حارس علي الأعيان المشمولة بالحراسة وحظر عليهم أن ينفرد أيهم بأي عمل ثم أجر أحدهم هذه الأعيان فإن جهة الحراسة لاتتحمل نتيجة عمل هذا الحارس ولو كان المستأجر حسن النية ، وأنه إذا توفي أحد الحراس المتعددين الغير مأذون لهم بالإنفراد ، فإن وفاته وإن لم يترتب عليها سقوط الحراسة إلا أنها توقف صلاحيتهم وسلطتهم في القيام بأعمال الإدارة حتي يقرر القاضي ما يراه في شأنهم

(الطعن رقم ٩٥٠ لسنة ٤٦ ق جلسة ١٩٨١/٥/٩ س ٣٢ ص ١٤٠٧)

النص في المادة ٧٣٣ من القانون المدني على أن الحكم القاضي بالحراسة هو الذي يحدد ما على الحارس من التزامات وما له من حقوق وسلطة وإلا تطبق أحكام الوديعة والوكالة، وكانت المادة ٧٠١ قد نصت على أن - الوكالة الواردة في ألفاظ عامة...... لاتخول الوكيل صفة إلا في أعمال الإدارة. ويعد من أعمال الإدارة الإيجار إذا لم تزد مدته علي ثلاث سنوات..... - . كما نصت المادة ٥٥٩ على أنه لايجوز لمن لايملك إلا حق الإدارة أن يعقد إيجار تزيد مدته على ثلاث سنوات إلا

بترخيص من السلطة المختصة..... - . ونصت المادة ٧٣٥ على أنه لايجوز للحارس في غير أعمال الإدارة أن يتصرف إلا برضاء ذوي الشأن جميعا أوبترخيص من القضاء ، يدل على أن نيابة الحارس تتحدد بما ينص عليه القانون من أحكام في هذا الصدد ، وأن سلطة الحارس تضيق أوتتسع القدر الذي يحدده الحكم القاضي بتعيينه. وأنه إذا جاوز الحارس هذا النطاق المحدد في الحكم أوفي القانون، فإنه يكون قد خرج عن حدود نيابته

(الطعن رقم ٩٥٠ لسنة ٤٦ ق جلسة ١٩٨١/٥/٩ س ٣٢ ص ١٤٠٧)

مؤدى نص المادتين ٧٣٣ ، ٧٠٧ / ٢ من القانون المدني أن نيابة الحارس تتحدد بما ينص عليه القانون من أحكام في هذا الصدد وأن سلطة الحارس تضيق أوتتسع بالقدر الذي يحدده الحكم القاضي بتعيينه وأنه إذا جاوز الحارس هذا النطاق المحدد في الحكم أوفي القانون. فإنه يكون قد خرج عن حدود نيابته.

(الطعن رقم ٧٨٨ لسنة ٥٦ ق - جلسة ١٩٩١/١٢/١٩ س ٤٢ ع ٢ ص١٩٣٤)

إذا عين الحكم أكثر من حارس على الأعيان المشمولة بالحراسة وحظر عليهم أن ينفرد أيهم بأي عمل ثم أجر أحدهم هذه الأعيان فإن جهة الحراسة لاتتحمل نتيجة عمل هذا الحارس ولو كان المستأجر حسن النية. (م ٧٣٣، ٧٣٤، ٧٣٥ مدني)

(الطعن رقم ٧٨٨ لسنة ٥٦ ق - جلسة ١٩٩١/١٢/١٩ س ٤٢ ع ٢ ص١٩٣٤)

الحارس القضائي يستمد سلطته من الحكم الذي يقيمه وتثبت له هذه الصفة بمجرد صدور الحكم دون حاجة إلى أي إجراء آخر كالتسليم ويكون هو صاحب الصفة في الأعمال التي نيطت به وفى الدعاوى المتعلقة بها وبمجرد صدور الحكم بعزل الحارس فإنه يفقد صفته وجميع التصرفات التي يجريها بعد عزلة تعتبر صادرة خارج حدود نيابته. (المواد ٧٣٠ ، ٧٣٢ ، ٧٣٨ مدنى)

(الطعن رقم ٢١١٧ لسنة ٥٢ ق - جلسة ١٩٨٨/١١/٢٦ س ٤٠ ع ٣ ص١٧٩

سلطة الحارس القضائي. نطاقها. الدعاوى المتعلقة بأعمال حفظ المال الموضوع تحت الحراسة. وجوب رفعها من الحارس أوعليه. له الإنفراد برفعها ولو لم يكن هو الحارس الوحيد على المال. شرطه.

(الطعن رقم ٧٢٤٠ لسنة ٦٥ ق. جلسة ٢٠٠٧/٦/٢٠)

المقرر. في قضاء محكمة النقض. أن مفاد نص المادتين ١/٧٣٢ ، ١/٧٣٤ من القانون المدني أن الحارس القضائي يصبح بمجرد تعيينه وبحكم القانون نائباً عن صاحب الحق في المال الموضوع تحت

الحراسة وتغدو المحافظة على هذا المال من أهم الالتزامات التي تعلق بذمة الحارس ، ومن ثم فإن جميع الدعاوى التي تنشأ عن أعمال الحفظ يكون هو ذو الصفة إذا خاصم أوخصم فيها وله أن ينفرد بإقامتها ضد أى شخص ولو لم يكن هو الحارس الوحيد على المال.

الحارس القضائي. يستمد سلطته من الحكم الذي يقيمه. ثبوت صفته بمجرد صدور الحكم دون حاجة إلى إجراء آخر. اعتباره وحده صاحب الصفة في كل ما يتعلق بإدارة العقار محل الحراسة وغل يد ملاكه عن إدارته بمجرد وضع المال تحت الحراسة.

(الطعن رقم ٤٦٩٤ لسنة ٦٦ق. جلسة ٢٨/٢/٢٠٠٧)

انتهاء الحراسة باتفاق ذوى الشأن جميعاً أوبحكم. م٧٣٨ مدني. الاتفاق على إنهاء الحراسة قد يكون صريحاً أوضمنياً.

(الطعن رقم ٤٦٩٤ لسنة ٦٦ق. جلسة ٢٨/٢/٢٠٠٧)

الموجز :

ثبوت فرض الحراسة القضائية على أعيان النزاع وإسناد إدارتها للمطعون ضدهم من السادس للأخير وأن أمر تقدير وفرز حصة الخيرات ما زال معروضاً على لجنة القسمة بوزارة الأوقاف. مؤداه. أحقية الحارس القضائي دون هيئة الأوقاف في استئداء الأجرة. قضاء الحكم المطعون فيه برفض دعوى الطاعن. ببراءة ذمته من الأجرة بسدادها للحارس القضائي. تأسيساً على حلول هيئة الأوقاف محل الحارس القضائي بعد فرز وتجنيب حصة الخيرات. خطأ.

(الطعن رقم ٤٦٩٤ لسنة ٦٦ق. جلسة ٢٨/٢/٢٠٠٧)

القاعدة :

إذ كان الثابت من الحكم الصادر في الدعوى ٤٠٠٢ لسنة ١٩٨٢ مستعجل القاهرة

والذي أضحى باتاً لعدم استئنافه أنه قضى بفرض الحراسة القضائية على أعيان النزاع وإسناد إدارتها للمطعون ضدهم من السادس للأخير وأن تلك الحراسة لم تنته سواء قضاء أواتفاقا وأن أمر تقدير وفرز حصة الخيرات ما زال معروضاً على لجنة القيم بوزارة الأوقاف. وهو الأمر الذي لايمارى فيه الخصوم. بما يفيد بطريق اللزوم أحقية الحارس القضائي دون هيئة الأوقاف في استئداء أجرة أعيان النزاع وأن الوفاه بها للحارس القضائي يبرئ ذمة الطاعن وإذ خالف الحكم الابتدائي المؤيد لأسبابه بالحكم المطعون فيه هذا النظر وقضى برفض دعوى الطاعن على سند من أن هيئة الأوقاف قد حلت محل الحارس القضائي بعد فرز وتجنيب حصة الوقف الخيري وإنهاء حالة الشيوع رغم إقرار الحكم بأن

النزاع الموضوعي بشأنها ما زال معروضاً على لجنة القسمة وهى اللجنة المختصة دون غيرها بهذا العمل فإنه يكون معيباً بمخالفة القانون والخطأ في تطبيقه.

(الطعن رقم ٤٦٩٤ لسنة ٦٦ق. جلسة ٢٠٠٧/٢/٢٨)

عقود الإيجار التي يبرمها الحارس القضائي والواردة على عين خالية. خضوعها لتشريعات إيجار الأماكن. أثره. امتدادها إلى مدة غير محددة دون أن يغير الامتداد من طبيعتها كعقود مؤقتة. علة ذلك.

(الطعن رقم ٨١٨٦ لسنة ٧٥ق جلسة ٢٠٠٦/١٢/٢٤)

تمسك الطاعن بصفته أمام محكمة الاستئناف باستئجاره عين النزاع من الحارس القضائي السابق بموجب العقد المؤرخ / / وتدليله على ذلك بمستندات لم يجحدها الخصم. دفاع جوهري. قضاء الحكم المطعون فيه بتأييد الحكم الابتدائي بطرده منها وإلزامه بالتسليم ورفض دعواه الفرعية استنادا إلى تقرير خبير أول درجة وإطراحه لدلالة المستندات المقدمة منه بقالة سهولة اصطناعها وهو ما لايصلح رداً على دفاعه. قصور.

(الطعن رقم ٨١٨٦ لسنة ٧٥ق جلسة ٢٠٠٦/١٢/٢٤)

إذ كان البين من الأوراق أن الطاعن بصفته تمسك في دفاعه أمام محكمة الاستئناف أنه استأجر عين النزاع من الحارس القضائي السابق بموجب عقد الإيجار المؤرخ / / وقدم للتدليل على ذلك صوره منه لم يجحدها المطعون ضده بصفته وإيصالات سداد الأجرة له ومحضر حجز للأجرة في / / وكان الحكم المطعون فيه قد قضى بتأييد الحكم الابتدائي بطرد الشركة الطاعنة من شقة النزاع وتسليمها للمطعون ضده بصفته ورفض دعوى الطاعنة الفرعية استناداً إلى تقرير الخبير الذي ندبته محكمة أول درجة الذي لم يبحث هذه المستندات لأنها قدمت أمام محكمة الاستئناف وطرح الحكم تلك المستندات بمقولة أنه يسهل اصطناعها وهو ما لايصلح رداً على دفاع الطاعن الجوهري سالف البيان بما يشوبه بالقصور المبطل في التسبيب.

(الطعن رقم ٨١٨٦ لسنة ٧٥ق جلسة ٢٠٠٦/١٢/٢٤)

ثالثا: الإيجار الصادر من صاحب حق المنفعة

تنص المادة ٥٦٠ من القانون المدني ((الإجارة الصادرة ممن له حق المنفعة تنقضي بانقضاء هذا الحق إذا لم يجزها مالك الرقبة، على أن تراعى المواعيد المقررة للتنبيه بالإخلاء والمواعيد اللازمة لنقل محصول السنة))

ونصت المادة ٩٨٥ من القانون المدنى ١ - حق الانتفاع يكسب بعمل قانوني

أوبالشفعة أوبالتقادم. ٢ – ويجوز أن يوصى بحق الانتفاع لأشخاص متعاقبين إذا كانوا موجودين على قيد الحياة وقت الوصية، كما يجوز للحمل المستكن

كما نصت المادة ٩٩٣ من القانون المدني ((١ – ينتهي حق الانتفاع بانقضاء الأجل المعين ، فإن لم يعين له أجل عد مقرر لحياة المتفع وهو ينتهي على أى حال بموت المنتفع حتى قبل انقضاء الأجل المعين. ٢ – وإذا كانت الأرض المتتفع بها مشغولة عند انقضاء الأجل أوموت المنتفع بزرع قائم، تركت الأرض للمنتفع أولورثته إلى حين إدراك الزرع على أن يدفعوا أجرة الأرض عن هذه الفترة من الزمن.

كما نصت مادة ٩٩٤ من القانون المدني ((١ – ينتهي حق الانتفاع بهلاك الشيء، إلا أنه ينتقل من هذا الشيء إلى ما قد يقوم مقامه من عوض. ٢ – وإذا لم يكن الهلاك راجعا إلى خطأ المالك، فلا يجوز إعادة الشيء لأصله ولكنه إذا أعاده رجع للمنتفع حق الانتفاع إذا لم يكن الهلاك بسببه. وفى هذه الحالة تطبق المادة ٩٨٩ الفقرة الثانية.

كما نصت المادة ٩٩٥ من القانون المدني " ينتهي حق الانتفاع بعدم الاستعمال مدة خمس عشرة سنة.

و البين من استعراض نصوص القانون المدنى في المواد ٩٨٥ إلى ٩٩٥ من أنه اعتبر حق الانتفاع من الحقوق العينية وذلك بإدراجه في باب الحقوق المتفرعة عن حق الملكية ، وهو في نظر القانون المصري حق مالي قائم بذاته ولا يعتبر من القيود الواردة على حق الملكية ، ومن ثم فإن حق الانتفاع باعتباره من الحقوق العينية يخول صاحبه استعمال الشيء واستغلاله بنفسه أوبواسطة بغيره دون قيود بشرط ألا يتجاوز حق الرقبة.

(الطعن رقم ٢٦٢٧ لسنة ٦٠ ق جلسة ١٩٩٤/١١/٣ س ٤٥ ج ٢ ص ١٣٢٨)

والمقرر – في قضاء محكمة النقض – أن حق الانتفاع وهو حق عيني يخول صاحبه حق استعمال الشئ المنتفع به واستغلاله بتأجيره للغير.

(الطعن رقم ٥١٠٦ لسنة ٦٢ ق – جلسة ١٩٩٣/٧/٧ س٤٤ ع٢ ص٨٢٨ ق٢٧٥)

ونرى أنه ينتهي عقد الإيجار المحرر من المنتفع بمجرد انتهاء حق الانتفاع لأي سبب من الأسباب المقررة قانونا حتى ولو كان هناك مدة باقية في عقد الإيجار لم تنتهي بعد وذلك لأن المستأجر يستمد حقه من وجود حق الانتفاع نفسه فإذا زال هذا الحق زال معه حق الإجارة المحرر بناء عليه مالم يقر مالك الرقبة عقد الإيجار في مدته الباقيه.

وفى ذلك قضت محكمة النقض:

المقرر في قضاء محكمة النقض - أنه إذا انقضى عقد الإيجار الاصلى لأى سبب من الأسباب فان عقد الإيجار من الباطن ينقضي حتما بانقضائه ولو كان التأجير من الباطن مأذونا به من قبل المؤجر ذلك لأن المستأجر الأصلى إنما يؤجر من الباطن حقه المستمد من عقد الإيجار الأصلى فإذا ما انقضى هذا العقد انقضى عقد المستأجر من الباطن ولو كان العقد الأخير مازال ممتدا بحسب شروطه ، ولا يلزم لسريان حكم فسخ عقد الإيجار الأصلى علىٰ عقد المستأجر من الباطن أن تقام الدعوى على هذا الأخير ولا يلزم التنبيه عليه بالإخلاء لكي يسرى عليه حكم فسخ عقد الإيجار الأصلى إذ لايعتبر المستأجر من الباطن من الغير حتى ولو كان لايعلم بسبب الفسخ وقت استئجاره ومن ثم فإن المستأجر الأصلى يعد ممثلا للمستأجر من الباطن في الدعوى المرفوعة من المؤجر على المؤجر من الباطن ولقاضى الأمور المستعجلة أن يأمر باستمرار إجراءات التنفيذ ضده إذ يعتبر غاصبا للعين المؤجرة بعد فسخ عقد الإيجار الأصلى وأصبح لاسند له في وضع يده.

الطعن رقم ٢٤٨٢ لسنة ٥٥ ق جلسة ٢٩ / ٢ / ١٩٩٦ س ٤٧ ج ١ ص ٣٩٧)

لما كان من المقرر وعلي ما جري به قضاء هذه المحكمة. أنه ولئن كان لمحكمة الموضوع السلطة التامة في تحصيل فهم الواقع في الدعوي إلا أنها تخضع لرقابة محكمة النقض في تكييف هذا الفهم وفي تطبيق ما ينبغي تطبيقه من أحكام القانون. وكان من المقرر أيضا أن طلب إعادة الدعوي إلي المرافعة ، وإن كان أمره متروكا لمحكمة الموضوع بحيث تستقل بتقدير مدي الجد فيه ويكون لها الحق في أن تستجيب له أو تقضي برفضه إلا أنها مع ذلك تلتزم إذا ما تناونته في حكمها بقضاء صريح أن تورد في أسبابه ما ١٩٧٣/٩/٢٧ يبرر هذا القضاء وإذ كانت عبارات العقد المسجل برقم ٦٢١٢ في . والمختلف علي تفسيره .صريحة في أن الطاعنة اشترت لولديها القاصرين و..... حق الرقبة بالنسبة لحصة في العقار موضوع النزاع ، متبرعة لهما بالثمن من مالها الخاص فاعتبرت المحكمة أن ذلك العقد ينطوي علي وصية وكان سندها في ذلك أن شروط العقد تتضمن أن ملكية الرقبة فقط للقاصرين بينما حق الانتفاع للطاعنة مدي حياتها ، وأن القاصرين ممنوعان من التصرف في حق الملكية طوال حياة والدتهما الطاعنة ، وأن هذه الأسباب التي أقام عليها الحكم المطعون فيه قضاءه لاتبرر قانونا التكييف الذي كيّفت به ذلك العقد بأنه وصية ، لأن شراء الطاعنة حق الانتفاع لها ومنع قاصريها من التصرف في حق الرقبة مدي حياتها لايمنع من اعتبار التصرف بيعا صحيحا ناقلا لملكية الرقبة فورا للقاصرين. وإذ كان ذلك الحكم المطعون فيه يكون مشوباً بمخالفة القانون ويتعين نقضه

(الطعن رقم ٢٤٦ لسنة ٤٨ ق جلسة ١٠/ ٦/ ١٩٨١س ٣٢ ص ١٧٧٠)

لما كانت المادة ٥٥٨ من ذات القانون تنص على أن الإيجار عقد يلتزم المؤجر بمقتضاه لاشترط أن يكون المؤجر مالكا ، وإنما يكفى أن ينشئ المؤجر في ذمته التزاما صحيحا يوجب عليه أن يمكن المستأجر من الانتفاع بالشيء المؤجر ومن باب أولى فيحق لصاحب حق الانتفاع بالمال واستغلاله بتأجيره للغير ، خاصة إذا ما ثبت أنه أقام المبنى الجديد من ماله الخاص على الأرض المملوكة لأصحاب حق الرقبة استعمالا لحقه في الانتفاع.

(الطعن رقم ٢٦٢٧ لسنة ٦٠ ق جلسة ١٩٩٤/١١/٣ س ٤٥ ج ٢ ص ١٣٢٨)

رابعا: الإيجار الصادر من الغير

١ - إيجار ملك الغير

الأصل أن الإيجار الصادر من شخص لايملك الشيء المؤجر وليس له الحق في التعامل في منفعته وإن كان صحيح فيما بين طرفيه غير قابل للإبطال- من أيا منهما - إلا أنه لاينفذ في حق مالكه أومن له الحق في الانتفاع به إلا بإجازة هذا الأخير ، وأنه طالما أن المالك الحقيقي لم يتعرض للمستأجر في انتفاعه بالعين فليس لهذا. الأخير طلب إبطال الإيجار أوفسخه.

حيث مؤدى ما تقضي به المادة ٥٥٨ من القانون المدني من أن الإيجار عقد يلتزم المؤجر

بمقتضاه أن يمكن المستأجر من الانتفاع بشيء معين مدة معينة لقاء أجر معلوم فلم تشترط المادة ٥٥٨ أن يكون المؤجر مالك بما يعنى ذلك أن إيجار تلك العين - من الغير - صحيح في حدود العلاقة بين المؤجر والمستأجر وأنه ليس لهذا الأخير التنصل من آثاره طالما مكن من الانتفاع بالشيء المؤجر ولم يدع تعرض المالك له فيه ، وحق لأي من طرفيه التقاضي بشأن المنازعات الناشئة عنه - إلا أنه لاينفذ في حق مالكه أومن له الحق في الانتفاع به ، إلا بإجازة هذا الأخير له ، بحيث لايجوز له أن يتعرض للمستأجر في الانتفاع بالعين المؤجرة طوال مدة الإيجار.حيث نصت المادة ٥٦٠ مدني"الإجارة الصادرة ممن له حق المنفعة تنقضي بانقضاء هذا الحق إذا لم يجزها مالك الرقبة، على أن تراعى المواعيد المقررة للتنبيه بالإخلاء والمواعيد اللازمة لنقل محصول السنة.

كما نصت (المادة ٤٦٦ مدني)

١ - إذا باع شخص شيئا معينا بالذات وهو لايملكه ، جاز للمشترى أن يطلب إبطال البيع، ويكون الأمر كذلك ولو وقع البيع على عقار ، سجل العقد أولم يسجل. ٢- وفى كل حال لايسرى هذا البيع في حق المالك للعين المبيعة ولو أجاز المشترى العقد

كما نصت المادة ٤٦٧ "١- إذا أقر المالك البيع سرى العقد في حقه وانقلب صحيحا في

حق المشترى. ٢- وكذلك ينقلب العقد صحيحا في حق المشترى إذا آلت ملكية المبيع إلى البائع بعد صدور العقد.

كما نصت المادة ١٣٨ اذا جعل القانون لأحد المتعاقدين حقا في إبطال العقد فليس للمتعاقد الآخر أن يتمسك بهذا الحق. ونصت المادة ١٣٩-

(١) يزول حق إبطال العقد بالإجازة الصريحة أوالضمنية.

(٢) وتستند الإجازة إلى التاريخ الذي تم فيه العقد، دون إخلال بحقوق الغير»

وعبء إثبات إجازة العقد القابل للإبطال إنما يقع على عاتق مدعى الإجازة. وفقا لنص المادة ١٣٩ مدني، ١ إثبات)

وفى هذا الشأن قضت محكمة النقض:

الإيجار الصادر من غير المالك أومن له حق التعامل في منفعته. صحيح بين طرفيه عدم نفاذه في حق مالكة أومن له الحق في الانتفاع به ما لم يجز الإجارة صاحب الحق في التأجير فإذا أجازة أصبح نافذا في حقه.

(الطعن رقم ١٠٩٣ لسنة ٧٤ق – جلسة ٢٠٠٦/١/٤)

إيجار المطعون ضده الثاني عين التداعي للمطعون ضده الأول في تاريخ لاحق لشراء الطاعنة لها. مؤداه اعتباره إيجارا من الغير وعدم نفاذه في حقها. تكليف الأخيرة للمطعون ضده الأول بسداد رسم النظافة اعتباره إجازة ضمنيه لعقد الإيجار. أثره. قضاء الحكم المطعون فيه بعدم قبول الدعوى لرفعها من غير ذي صفه. خطأ وقصور.

(الطعن رقم ١٠٩٣ لسنة ٧٤ق – جلسة ٢٠٠٦/١/٤)

إيجار ملك الغير – صحيح فيما بين المؤجر والمستأجر. غير نافذ في حق المالك الحقيقي. إقامه الغير دعوى بشأن ملكية العين المؤجرة. أثره. اعتبار ذلك تعرضاً قانونياً للمستأجر يبيح له حبس الأجرة تحت يده حتى يدفع المؤجر التعرض.

(الطعن رقم ٢٩ لسنة ٧٤ ق – جلسة ٢٠٠٥/١/١)

(نقض جلسة ١٩٩٥/١٠/٢٢ – مجموعه المكتب الفنى – س ٤٦ ع٢ ص ١٠٣٠)

إيجار ملك الغير صحيح فيما بين المؤجر والمستأجر إلا أنه لاينفذ في حق المالك الحقيقي إلا إذا أقر هذا التعاقد صراحة أوضمنا. (المادة ٤٦٦، ٥٥٨ مدني)

(الطعن رقم ٩٢٧ لسنة ٥١ ق جلسة ١٩٨٩/٤/٦ ص ٣٨ لسنة ٤٠ ع٢)

مؤدى ما تقضى به المادة ٥٥٨ من القانون المدني من أن الإيجار عقد يلتزم المؤجر بمقتضاه أن يمكن المستأجر من الانتفاع بشيء معين مدة المعينة لقاء أجر معلوم لايشترط أن يكون المؤجر مالك بما يعنى أن إيجار تلك العين صحيح في حدود العلاقة بين المؤجر والمستأجر وأنه ليس لهذا الأخير التنصل من آثاره طالما مكن من الانتفاع بالشيء المؤجر ولم يدع تعرض المالك له فيه ، وحق لأي من طرفيه التقاضي بشأن المنازعات الناشئة عنه ، لما كان ذلك وكان الثابت من الحكم المطعون فيه أن الطاعنين دفعا في صحيفة استئنافهم بعدم قبول الدعوى لانتفاء صفه المطعون ضدهما لأنهما لايملكان المنزل الكائنه به شقة النزاع ، وكان الحكم قد رد على هذا الدفع بما أورده في أسبابه من أن....... مما مؤداه أن الحكم رتب على كون المطعون ضدهما مؤجرتين للعين موضوع النزاع توافر صفتها في إقامة الدعوى بطلب إنهاء عقد الإيجار الصادر منهما ، وهو ما يتفق وصحيح القانون ويكون النعي على ما استطرد إليه الحكم في شأن التعريف بالحق وبالدعوى والتفرقة. بينهما - أيا كان وجه الرأي فيه - غير منتج. (م ٥٥٨ مدني)

(الطعن رقم ٣٣٧ لسنة ٤٩ ق جلسة ١١/٦/١٩٨٤ ص ١٥٩٦ س٣٥)

الإيجار الصادر من شخص لايملك الشيء المؤجر وليس له الحق في التعامل في منفعته وان وقع صحيحا بين طرفيه. فانه لاينفذ في حق مالكه أومن له الحق في الانتفاع به، إلا بإجازة هذا الأخير له، بحيث لايجوز له أن يتعرض للمستأجر في الانتفاع بالعين المؤجرة طوال مدة الإيجار.

(الطعن رقم ٥٧٢ لسنة ٤٦ ق جلسة ١٠/١/١٩٧٩ س٣٠ ص ١٦٦ ع ١)

المقرر- أن الإيجار الصادر من شخص لايملك الشيء المؤجر وليس له الحق في التعامل في منفعته وإن وقع صحيحا بين طرفيه إلا انه لاينفذ في حق مالكه أومن له الحق في الانتفاع به إلا بإجازة هذا الأخير له فان لم يجزه ظل المستأجر بالنسبة له غاصبا للعين المؤجرة.

(الطعن رقم ٣٩٣٥ لسنة ٦٠ ق جلسة ٤/ ١ / ١٩٩٦ س ٤٧ ج ١ ص٨٩)

الإيجار الصادر من شخص لايملك الشيء المؤجر وليس له الحق في التعامل فيه وإن وقع صحيحا بين طرفيه إلا أنه لاينفذ في حق مالكه أومن له الحق في الانتفاع به إلا بإجازته من هذا الأخير فإن لم يجزه ظل المستأجر بالنسبة له غاصبا للعين المؤجرة.

(الطعن رقم ٢١٣٧ لسنة ٦٠ ق جلسة ١ / ٢ / ١٩٩٥ س ٤٦ ص ٣٠٢ ج١)

لما كان من المقرر عملا بنص المادة ٢٤ من المرسوم بقانون رقم ١١٩ لسنة ١٩٥٢ أن الجد

يسأل مسئولية الوصي كما جري نص المادة ١٥ من ذات القانون علي عدم جواز إيجار الوصي أموال القاصر لنفسه أولزوجته أولأحد أقاربهما إلي الدرجة الرابعة ، أولمن يكون الوصي نائبا عنه إلا بإذن من محكمة الأحوال الشخصية للولاية علي المال. وكان الواقع في الدعوي أن الطاعن أجر الشقة مثار النزاع لابنته وزوجها المطعون ضدهما السادسة والسابع .دون استئذان محكمة الأحوال الشخصية. بالنسبة للمطعون ضدهن من الثالثة إلي الخامسة. اللاتي كن قاصرات وقت صدور الإجارة ، فإن عقد الإيجار يكون باطلا بالنسبة لهن. كما صدرت هذه الإجارة حين كانت المطعون ضدها الأولي والثانية بالغتين سن الرشد، ومن حقهما الانفراد بإدارة أموالهما، فان هذه الإجارة. وقد صدرت من الطاعن. تكون قد وردت علي ملك الغير ولا تنفذ في حقهما.(م ٢٤ ق ١١٩ لسنة ١٩٥٢)

(الطعن رقم ٥٤٤ لسنة ٤٩ ق أحوال شخصية جلسة ١٩٨٤/١٢/٢٧ س٣٥ ص٢٢٤١)

المقرر أن إيجار ملك الغير وإن كان صحيحا فيما بين المؤجر والمستأجر إلا أنه لاينفذ في حق المالك الحقيقي ، وإذا ادعى الغير أنه المالك للعين المؤجرة وأقام دعوى بحقه الذي يدعيه كان هذا تعرضا قانو نيا للمستأجر يجيز له حبس الأجرة تحت يده حتى يرفع المؤجر التعرض.

(الطعن رقم ٧٨٧١ لسنة ٦٤ ق جلسة ١٩٩٥/١٠/٢٢ س ٤٦ ج ٢ ص ١٠٣١)

ادعاء الغير بأنه المالك للعين المؤجرة إذا كان جديا يعتبر منازعة في استحقاق المؤجر للأجرة يتعين تصفيتها أولا قبل الفصل في طلب الإخلاء المؤسس على التأخير في الوفاء بالأجرة.

(الطعن رقم ٧٨٧١ لسنة ٦٤ ق جلسة ١٩٩٥/١٠/٢٢ س ٤٦ ج ٢ ص ١٠٣١)

الإيجار الصادر من غير المالك. عدم نفاذه في حق مالكه إلا بالإجازة. تمسك الطاعن والمطعون ضده أنهما كانا يجهلان وقت التعاقد صدور قرار انتهاء الوصاية عن المطعون ضدها وإجازة الأخيرة لهذا العقد دفاع جوهري. التفات الحكم عن بحثه وتمحيصه. قصور.

إذ كان الواقع في الدعوى أن المطعون ضدها الأولى أقامتها بطلب الحكم ببطلان عقد الإيجار المؤرخ ١٩٧٧/١١/١ على سند من أن هذه الإجارة لاتنفذ في حقها باعتبارها مالكة وأنها وردت على الغير لصدورها بعد انتهاء الوصاية لبلوغها سن الرشد وإنهاء الوصاية عليها في ١٩٧٥/٥/٢٨ ولما كان ذلك وكان الثابت من الأوراق أن مهمة الوصي. المطعون ضده الثاني. قد انتهت قبل إبرامه عقد لإيجار محل النزاع المؤرخ ١٩٧٧/١١/١ وقد تمسك الطاعن بأنه والمطعون ضده الثاني كانا يجهلان وقت التعاقد صدور قرار إنهاء الوصاية عن المطعون ضدها الأولى وأنهما كانا حسنا النية وقت إبرام هذا التعاقد وطبقاً لنص المادة ١٠٧ مدني ينصرف أثر هذا العقد إلى الأصيل. المطعون ضدها الأولى. فضلاً عن تمسك الطاعن بإجازة الأخيرة لهذا العقد وعدم اعتراضها لمدة استطالت منذ إبرام العقد في

١٩٧٧/١١/١ حتى رفع الدعوى في ١٩٨٥/١/١٩ رغم علمها بقرار إنهاء الوصاية في ١٩٧٥/٥/٢٨ ومن المقرر أن إجارة ملك الغير تنفذ في حق المالك بالإجازة وإذ حجب الحكم المطعون فيه نفسه عن بحث وتمحيص هذا الدفاع الجوهري الذي قد يتغير به. لو صح. وجه الرأي في الدعوى وأقام قضاءه ببطلان العقد استنادا إلى أن امتداد عقود إيجار الأطيان الزراعية وفقاً لحكم المادة ٣٥ من القانون ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ الخاص بالإصلاح الزراعي المعدل بالقانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٥ قد غل يد الوكيل في تأجير مال موكله وقد قام المطعون ضده الثاني الوصي على المطعون ضدها الثانية بتحرير عقد الإيجار دون الحصول على إذن المحكمة في حين أن الوصاية قد انتهت قبل إبرام هذا التعاقد وأنه متى بلغ القاصر سن الرشد فلا يكون لمحكمة الأحوال الشخصية ولاية. وعلى ما جرى عليه قضاء هذه المحكمة إلا في بحث كشوف الحساب المقدمة عن مدة سابقة على انتهاء الوصاية ، كما أن الامتداد القانوني لعقود الأطيان الزراعية وفقاً لقانون الإصلاح الزراعي مرده أحكام هذا القانون المتعلقة بالنظام العام ولا يحول دون تطبيق حكم المادة ٥٥٩ من القانون المدني التي تجيز لمن يملك حق الإدارة أن يعقد إيجاراً لمدة لا تزيد على ثلاث سنوات إذ يمتد العقد بعد انقضاء تلك المدة وهو ما يتفق مع ما جاء بعجز المادة ٥٥٩ مدني بتطبيق القوانين الأخرى التي تقضى بغير ذلك ولا يغل قانون الإصلاح الزراعي حق الوكيل في التأجير مما يعيب الحكم.

(الطعن رقم ٣٩٨٩ لسنة ٦٠ ق جلسة ١٩٩٥/٤/١٣ س ٤٦ ج١ ص ٦٣١)

عبء إثبات إجازة العقد القابل للإبطال إنما يقع على عاتق مدعى الإجازة. (المادة ١٣٩ مدني ، ١ إثبات)

(الطعن رقم٢١٣٧ لسنة ٦٠ ق جلسة ١ / ٢ / ١٩٩٥ س ٤٦ ج ١ ص ٣٠٢)

الإيجار الصادر من شخص لايملك الشيء المؤجر وليس له الحق في التعامل في منفعته صحيح فيما بين طرفيه غير قابل للأبطال إلا أنه لاينفذ في حق مالكه أومن له الحق في الانتفاع به إلا بإجازة هذا الأخير ، وأنه طالما أن المالك الحقيقي لم يتعرض للمستأجر في انتفاعه بالعين فليس لهذا. الأخير طلب إبطال الإيجار أوفسخه.

(الطعن رقم ٢٤٥ لسنة ٥٥ ق جلسة ١٩٩٠/٧/٢٥ ص ٤٨٤ لسنة ٤١ ع ٢)

إيجار ملك الغير صحيح فيما بين المؤجر والمستأجر غير نافذ في حق المالك الحقيقي. إقامة الغير دعوى بشأن ملكيته للعين المؤجرة. أثره. اعتباره تعرضاً قانونياً للمستأجر يجيز له حبس الأجرة حتى يدفع المؤجر التعرض.

(الطعن رقم ١٣٥٢٨ لسنة ٧٥ق. جلسة ٧/٤/١١ و٢٠)

(الطعن رقم ٤٤٠٥ لسنة ٦٦ق. جلسة ٢٠٠٧/٢/٢٨)

٢- الإيجار الصادر من صاحب الوضع الظاهر

الأصل أن العقود لاتنفذ إلا في حق عاقديها وأن صاحب الحق لايلتزم بما صدر عن غيرة من تصرفات بشأنها..إلا أن المشرع اعتد في عدة تطبيقات هامة بالوضع الظاهر لاعتبارات توجبها العدالة وحماية حركة التعامل في المجتمع.

وعلى ذلك تصرفات صاحب المركز الظاهر إلى الغير حسن النية يكون لها نفس آثار تصرفات صاحب المركز الحقيقي متى كانت الشواهد المحيطة بالمركز الظاهر من شأنها أن تولد الاعتقاد بمطابقة هذا المركز للحقيقة وكان صاحب الحق قد أسهم بخطئه إن سلباً أوإيجابا في ظهور المتصرف على الحق بمظهر صاحبه

وشروط ذلك الأمر بالنسبة للإيجار الصادر من المالك أوالوكيل الظاهر:

١- أن يكون المستأجر حسن النية لايعلم بالوضع الحقيقي لمالك العين المؤجرة

٢- أن يكون هناك من الشواهد المحيطة بالمركز الظاهر من شأنها أن تولد الاعتقاد بمطابقة هذا المركز للحقيقة..بمعنى أن تكون الشواهد تدل على أن من يقوم بتحرير عقد الإيجار له الحق في ذلك، كما ولو كان هو الذى يتعامل على كامل العقار بشأن إدارته وقبض الأجرة وإجراء أعمال الترميم والصيانة.

٣- أن يكون صاحب الحق قد أسهم بخطئه إن سلباً أوإيجابا في ظهور المتصرف على الحق بمظهر صاحبه بمعنى أن يكون المالك الفعلي قد تسبب سواء بالسلب أوالإيجاب في أن يعطى للمستأجر عقيدة بأن من حرر له عقد الإيجار قد صدر ممن يملك هذا الحق ، ومثالا لذلك قيام الزوج بالتصرف على وحدات العقار المملوك لزوجته بالإيجار للغير في ظل علم الزوجة وعدم اعتراضها وكان المستأجر لايعلم بكون أن العقار على ملك الزوجة.فيسرى تصرف الزوج في حق زوجته ولا يحق لها التمسك بعدم نفاذ الإيجار في مواجهتها.

إلا كنا نرى عدم جواز التوسع في هذا الأمر باعتبار أنه من القواعد المسلم بها

أنه لايجوز الاعتذار بالجهل بالقانون ومن باب أولى على المستأجر حسن النية أن يتحرى عن مدى أحقية من حرر له عقد الإيجار ومدى صلاحيته في ذلك والاطلاع على سند ملكيته أوسند وكالته أو..وذلك حتى لانعطى فرصة للتواطؤ والغش في المعاملات.

وفى هذا الشأن قضت محكمة النقض:

((تمسك الطاعن بأن المطعون ضدها الثانية قد ظهرت بمظهر المالكة لعين النزاع عند إبرامها له عقد الإيجار وتدليله على ذلك بالقرائن. التفات الحكم المطعون فيه شروط الوضع الظاهر وقضاءه بالإخلاء على عدم نفاذ عقد الإيجار الصادر من المطعون ضدها الثانية للطاعن في مواجهه أصحاب الحق باعتبارها لاتملك أغلبيه حصص العقار بها لايواجه دفاع الطاعن ولا يصلح رداً عليه. قصور.

(الطعن رقم ٢١٠٨ لسنة ٦٢ ق – جلسة ٢٠٠٥/١١/١٦)

" تمسك الطاعن باستئجاره لعين النزاع بموجب عقد صادر له من المالك الظاهر لها قبل انتقال ملكيتها إلى مورث المطعون ضدها وتدليله على ذلك بالمستندات. قضاء الحكم المطعون فيه بطرد الطاعن على سند من خلو الأوراق من ثمة تقصير من المالك للعين – مورث المطعون ضدها – أوإسهامه في ظهور المؤجر للطاعن بمظهر صاحب الحق على العقار الكائن به عين التداعي. دون بحث تقصير أوعدم تقصير المالك للعقار وقت إبرام العقد. خطأ وقصور

(الطعن رقم ٢٣٢٥ لسنة ٧٤ ق – جلسة ٢٠٠٦/١/٨)

" تمسك الطاعن بنفاذ عقد إيجار عين النزاع في حق مالك العقار – مورث المطعون ضدهم الخمسة الأول – وفى مواجهه جميع الورثة لصدوره من شقيقهم – المطعون ضده الخامس – المالك الظاهر وعدم اعتراض أي منهم عليه طوال ست سنوات وإقامه بعضهم بذلك العقار والآخرين بذات البلدة وطلبه إحالة الدعوى للتحقيق لإثبات ذلك. دفاع جوهري. اعتراض الحكم المطعون فيه عن بحث وتمحيص هذا الدفاع ورفض إحالة الدعوى للتحقيق دون مسوغ للتحقيق من توافر شروط الوضع الظاهر وإجازة المالك لعقد الإيجار حال حياته. قصور وإخلال بحق الدفاع.

(الطعن رقم ٢٥٧٥ لسنة ٧٣ ق – جلسة ٢٠٠٥/٢/٢٧)

" المقرر أن تصرفات صاحب المركز الظاهر إلى الغير حسن النية لها نفس آثار تصرفات صاحب المركز الحقيقي متى كانت الشواهد المحيطة بالمركز الظاهر من شأنها أن تولد الاعتقاد بمطابقة هذا المركز للحقيقة وكان صاحب الحق قد أسهم بخطئه إن سلباً أوإيجابا في ظهور المتصرف على الحق بمظهر صاحبه.(المادة ١٤٥ مدني).

(الطعن رقم ١٩٣٧ لسنة ٥٥ ق - جلسة ١٩٩٢/٢/٢٧ س ٤٣ ج١ ص ٣٩٢)

" الإيجار الصادر من الحائز الظاهر يكون صحيحا ونافذا في حق المالك الحقيقي متى كان المستأجر حسن النية ، وإذ كان الحكم المطعون فيه لم يعرض لإعمال هذه القاعدة ولم يتحقق من توافر شروطها بالنسبة للطاعنين من الثاني للأخير عندما استأجروا وحدات العقار موضوع النزاع من الطاعنة الأولى رغم ما أورده من أن الأخيرة في وضع يدها على ذلك العقار وتأجيره لهم كان يقوم على ملكيتها له بوضع يدها عليه المدة الطويلة المكسبة للملكية وأطلق القول بأن هذه العقود لاتنفذ في حق المطعون ضده ، فانه يكون قاصر التسبيب. (م ٥٥٨ ق المدني)

(الطعن رقم ٢٣٨٤ لسنة ٥٢ ق جلسة ١٩٨٤/١/٩ س ٣٥)

" لما كانت محكمة الاستئناف قد أحالت الدعوى إلى التحقيق لبيان عما إذا كان العقد الصادر من والد المطعون ضده الأول إلى الطاعن والمؤرخ(...) صادرا من مالك ظاهر من عدمه وبعد سماعها شهود الطرفين خلصت من أقوال الشهود إلى أن العقد الصادر من والد المطعون ضده الأول إلى الطاعن صدر من غير مالك حيث شهدوا بأن عقود إيجار المستأجرين بالعقار محل النزاع صادرة من المالك المطعون ضده الأول وأن وكيله - أخيه - كان يحصل الإيجار من المستأجرين وأن المالك الحقيقي لم يجز عقد الطاعن ومن ثم صدر باطلا ولا ينفذ في حق المالك الحقيقي ويكون العقد الصادر من الأخير للمطعون ضدها الرابعة هو العقد الصحيح ولا محل للمفاضلة إلا بين عقدتين صحيحين وانتهى الحكم المطعون فيه إلى رفض دعوى الطاعن وكانت أسبابه في هذا الخصوص سائغة ولها أصلها الثابت بالأوراق وتكفى لحمل قضائه وتؤدى إلى النتيجة التي انتهى إليها وتتضمن الرد الضمني المسقط لكل حجج الطاعن وأوجه دفاعه ومستنداته في هذا الخصوص ويضحى النعي في مجمله جدلا موضوعيا في تقدير محكمة الموضوع للدليل لايجوز أثارته أمام محكمة النقض، ومن ثم يكون النعي على غير أساس.

(الطعن رقم ٣٩٣٥ لسنة ٦٠ ق جلسة ٤/ ١ / ١٩٩٦ س ٤٧ ج١ ص ٨٩)

تصرفات صاحب الوضع الظاهر إلى الغير حسن النية. لها ذات أثار تصرفات صاحب المركز الحقيقي متى أسهم الأخير بخطئه. سلباً أوإيجاباً. في ظهور المتصرف بمظهر صاحب الحق.

(الطعن رقم ٢٦٨٤ لسنة ٦٧ ق. جلسة ٢٠٠٧/٦/١٣)

تمسك الطاعنين باستئجار الطاعن الثالث عين النزاع من الطاعنة الرابعة باعتبارها أحد ورثة المالكة الأصلية للعقار والحائزة الظاهرة له والقائمة على شئونه. تدليلهم على ذلك بالمستندات. دفاع جوهري. اطراح الحكم المطعون فيه هذا الدفاع وقضاؤه بالإخلاء على سند من صدور عقد الإيجار ممن لاعلاقة لها بالعقار. قصور وإخلال بحق الدفاع. علة ذلك.

(الطعن رقم ٢٦٨٤ لسنة ٦٧ق. جلسة ٢٠٠٧/٦/١٣)

إذ كان البين من الأوراق أن الطاعنين قد تمسكوا بدفاعهم أمام محكمة الموضوع بأن سند الطاعن الثالث في وضع يده على الحانوت موضوع النزاع هو استئجاره له من الطاعنة الرابعة كحائزة ظاهرة للعقار الذي يقع به ذلك الحانوت والقائمة على شئونه باعتبارها أحد ورثة المرحومة /.................. المالكة الأصلية له وقدموا تأييداً لدفاعهم الحكم الصادر في الدعوى رقم......... لسنة ١٩٨٧ مدني كلي الجيزة . الذي تضمن في أسبابه صحة عقد الإيجار الصادر من الطاعنة الرابعة للخصمة المتدخلة في هذه الدعوى باعتبارها المالكة الظاهرة للعقار الكائن به العين محل النزاع.

ولحسن نية المستأجرة وإذ لم يعرض الحكم المطعون فيه لهذا الدفاع ولم يتحقق من توافر شروط إعمال قاعدة أن الإيجار الصادر من الحائز الظاهر يكون صحيحاً ونافذاً في حق المالك الحقيقي متى كان المستأجر حسن النية رغم أنه دفاع جوهري. من شأنه لو ثبت. أن يتغير به وجه الرأي في الدعوى وأطلق القول بأن عقد إيجار الطاعن الثالث صادر ممن لاعلاقة لها بعقار النزاع فإنه يكون مشوباً بالقصور في التسبيب والإخلال بحق الدفاع

(الطعن رقم ٢٦٨٤ لسنة ٦٧ق. جلسة ٢٠٠٧/٦/١٣)

المطلب الثاني

انتقال ملكية العين محل الإيجار للغير، ومدى نفاذ عقد الإيجار في مواجهة المالك الجديد

أولاً: النصوص:

تنص المادة ٦٠٤ /١ من القانون المدني على:

" إذا انتقلت ملكية العين المؤجرة اختيارا أوجبرا إلى شخص آخر فلا يكون الإيجار نافذا في حق هذا الشخص إذا لم يكن له تاريخ ثابت سابق على التصرف الذي نقل الملكية "

كما تنص المادة ٦٠٥ من القانون المدني على:

١- لا يجوز لمن انتقلت إليه ملكية العين المؤجرة ولم يكن الإيجار نافذا في حقه أن يجبر المستأجر على الإخلاء إلا بعد التنبيه عليه بذلك في المواعيد المبينة في المادة ٥٦٣.

٢ - فإذا نبه على المستأجر بالإخلاء قبل انقضاء الإيجار، فإن المؤجر يلتزم بأن يدفع للمستأجر تعويضا ما لم يتفق على غير ذلك، ولا يجبر المستأجر على الإخلاء إلا بعد أن يتقاضى التعويض من المؤجر أوممن انتقلت إليه الملكية نيابة عن المؤجر أوبعد أن يحصل على تأمين كاف للوفاء بهذا التعويض.

كما تنص المادة ٦٠١ / ٤ من القانون المدني على:

" إذا أنشأ العقد التزامات وحقوقا شخصيه تتصل بشيء انتقلت بعد ذلك إلى خلف خاص فإن هذه الالتزامات والحقوق تنتقل إلى هذا الخلف في الوقت الذي ينتقل فيه الشئ إذا كانت من مستلزماته وكان الخلف الخاص يعلم بها وقت انتقال الشئ إليه.. "

ثانيًا: البيان والتعليق:

نعرض هنا لأحكام انتقال ملكية العين المؤجرة من المؤجر إلى مالك آخر وأثر ذلك على عقد الإيجار من حيث مدى نفاذه في مواجهة المالك الجديد، وما هى حقوق هذا المستأجر في مواجهته.

فوفقا لنص المادة ١٤٦ مدنى "..إذا كان العقد ينشيء التزامات وحقوق شخصيه تتصل بشئ انتقل إلى خلف خاص فإن هذه الالتزامات والحقوق تنتقل إليه في الوقت الذي ينتقل فيه الشيء إليه

وحيث أن الالتزامات والحقوق الناشئة عن عقد الإيجار تعد من مستلزمات العين المؤجرة ومن ثم فإنها تنتقل مع العين المؤجرة إلى من انتقلت إليه ملكية هذه العين والخلف الخاص.

ووفقا لنص المادة ٦٠٤ مدنى "...في حالة انتقال ملكية العين المؤجرة إلى مالك جديد فلا يكون الإيجار نافذا في حق هذا الشخص إلا إذا كان عقد الإيجار له تاريخ ثابت وسابق على التصرف الناقل للملكية للمالك الجديد."

ولإعمال أحكام تلك النصوص يتعين توافر شروط أولها أن تكون ملكية العين المؤجرة قد انتقلت بالفعل إلى المالك الجديد- الخلف الخاص- للمؤجر وعلى ذلك.

لا مجال لإعمال أحكام نصوص انتقال ملكيه العين المؤجرة للغير في حالة عدم تسجيل المالك الجديد- الخلف الخاص - لسند ملكيته

حيث أنه تطبيقا للقاعدة العامه المقررة بنص المادة ١٤٦ من القانون المدني فإن المتصرف إليه لايكون خلفا خاصا للمالك المؤجر إلا إذا انتقلت إليه ملكية العين المؤجرة بالفعل ، وعلى ذلك فانه يتعين على مشترى العقار حتى يستطيع الاحتجاج بعقد شرائه قبل المستأجر من البائع في عقد البيع العقاري غير المسجل ، أن يسجل هذا العقد لتنتقل الملكية بموجبه.

والخلف الخاص هو كل من تنتقل إليه ملكية العين المؤجرة لأي سبب من أسباب الملكية فيما عدا الميراث الذي يكون بموجبه الخلف عاما وليس خاصا، وأسباب نقل الملكية متعددة

منها البيع والمقايضة والهبة والشركة إذا كانت الملكية حصة عينيه في الشركة

كما قد تنتقل الملكية بالوصية فينصرف إلى الموصى له أثر الإيجار الصادر من الموصى، ويكون في هذه الحالة الإيجار ثابت التاريخ بموت الموصى باعتبار أن ذلك هو أحد طرق الإثبات ويكون بالتبعية سابق على انتقال ملكية العين إلى الموصى له.

فمؤدى ما تنص عليه المواد ١٤٦ ، ٦٠٤، ٦٠٥ ، ٦٠٦ من القانون المدنى - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أن أثر الإيجار ينصرف إلى الخلف الخاص بحكم القانون فيحل هذا الخلف محل المؤجر في جميع حقوقه قبل المستأجر وفى جميع التزاماته نحوه ، غير أن انصراف عقد الإيجار إلى الخلف الخاص الذي يتلقى ملكية العين المؤجرة هو وما يترتب عليه من آثار ، وإن كان تطبيقا للقاعدة العامة المنصوص عليها في المادة ١٤٦ من القانون المدني إلا انه وفقا للتنظيم القانوني الذي قرره المشرع لهذه القاعدة - في المواد الثلاث الأخرى سالفة الذكر وبالشروط المبينة بها - لايكون المتصرف إليه خلفا

خاصا في هذا الخصوص إلا إذا انتقلت إليه الملكية بالتسجيل ، أما قبل ذلك فهو ليس إلا دائنا عاديا للبائع - مؤجر العقار - وحق المشترى في تسلم العقار وفى ثماره ونمائه له قانونا من مجرد البيع ذاته إنما هو حق شخصي مترتب له في ذمة البائع إليه ، كما أن علاقته بالبائع وعلاقة الأخير بالمستأجر علاقتان شخصيتان تستقل كل منهما عن الأخرى ولا يترتب عليها قيام أية علاقة بين مشترى العقار الذي لم يسجل والمستأجر لهذا العقار.

(الطعن رقم ٤٣٢٩ لسنة ٦٤ ق جلسة ٢٧ / ٢/ ١٩٩٦ س ٤٧ ج ١ ص ٣٧٥)

شروط نفاذ عقد الإيجار في مواجهة المالك الجديد

١- أن يكون عقد الإيجار ثابت التاريخ إذا قلت مدته عن تسع سنين أومسجلا إذا زادت عن ذلك

□ إذا كانت مدة عقد الإيجار أقل من تسع(٩) سنوات يتعين لنفاذ عقد الإيجار في مواجهة المالك الجديد أن يكون ثابت التاريخ، ويكون عقد الإيجار ثابت التاريخ وفقا لما نصت عليه المادة ١٥ من قانون الإثبات وذلك في الحالات الآتية:

١- من اليوم الذي يقيد فيه بالسجل الخاص بذلك

٢- من اليوم الذي يثبت فيه مضمون العقد في ورقه أخرى ثابتة التاريخ

٣- من اليوم الذى يؤشر فيه على العقد من موظف عام مختص

٤- من اليوم الذي يتوفى فيه أحد ممن لهم على العقد أثر معترف به من خط أوأمضاء أوختم أوبصمه أواليوم الذي يصبح مستحيلا على أحد هؤلاء أن يكتب أويبصم لعله في جسمه

ويغنى عن إثبات تاريخ عقد الإيجار علم الخلف الخاص- المالك الجديد- بعقد الإيجار وقت انتقال ملكية العين المؤجرة إليه وعدم اعتراضه عليه

*أما إذا كانت مدة عقد الإيجار تزيد عن تسع سنوات ، فيتعين أن يكون العقد مسجلا حسبما نصت المادة ١١ من قانون الشهر العقاري ، وإلا فأنه لاينفذ في حق المالك الجديد إلا في حدود تسع سنوات فقط متى كان ثابت التاريخ بأي صوره من الصور المقررة بالمادة ١٥ إثبات..

وعلى ذلك إذا كان عقد الإيجار لم يثبت تاريخه إلا في تاريخ لاحق لتاريخ تسجيل نزع الملكية ، فانه يكون من حق المالك الجديد من يوم تسجيل سند ملكيته الخيار بين أن يقيم دعوى صورية أودعوى عدم نفاذ تصرف المدين - البائع له - بالإيجار للغير - وهما دعويان مختلفان ، فيجوز للدائن إثبات أن العقد الذي صدر من المدين صوري بغية استيفاء المال الذي تصرف فيه في ملكه فان أخفق جاز له الطعن في العقد الحقيقي بدعوى عدم نفاذ التصرف في حقه ، بغية إعادة المال إلى ملك المدين كما أنه يجوز للدائن كذلك في الدعوى الواحدة أن يطعن في تصرف مدينه بالدعويين معا على سبيل الخيرة ، فيحاول إثبات الصورية أولا فإن لم ينجح انتقل إلي الدعوى الأخرى.

(الطعن رقم ٢٥٤ لسنة ٣٦ ق جلسة ١٩٧١/٢/٢٥ س٢٢ ص ٢٢٨)

وفقا لنص المادة ٢٣٧ التى تنص على لكل دائن أصبح حقه مستحق الأداء ، وصدر من مدينه تصرف ضار به أن يطلب عدم نفاذ هذا التصرف في حقه ، إذا كان التصرف قد انقص من حقوق المدين أوزاد في التزاماته وترتب عليه إعسار المدين أوالزيادة في إعساره وذلك متى توافرت الشروط المنصوص عليها في المادة التالية. ووفقا لنص المادة ٢٤٤ التيتنص على

١- إذا ابرم عقد صوري فلدائني المتعاقدين وللخلف الخاص، متى كانوا حسنى النية، أن يتمسكوا بالعقد الصوري، كما أن لهم أن يتمسكوا بالعقد المستتر ويثبتوا بجميع الوسائل صورية العقد الذي اضر بهم.

٢- وإذا تعارضت مصالح ذوى الشأن، فتمسك بعضهم بالعقد الظاهر وتمسك الآخرين بالعقد المستتر، كانت الأفضلية للأولين.

٢- أن يكون ثبوت تاريخ عقد الإيجار أسبق على تاريخ التصرف الناقل للملكية للمالك الجديد

يشترط أن يكون ثبوت تاريخ عقد الإيجار - سابق - على التصرف الناقل للملكية للخلف الخاص ، فلو انتقلت الملكية عن طريق البيع مثلا يتعين أن يكون تاريخ ثبوت تاريخ عقد الإيجار سابق على تاريخ تسجيل عقد البيع الناقل لملكية العين المؤجرة للمالك الجديد

فإذا كان تاريخ ثبوت تاريخ عقد الإيجار لاحق على تاريخ التصرف الناقل للملكية للمالك الجديد فانه لايكون نافذا في حق المالك الجديد.

كذلك لو كانت مدة عقد الإيجار تزيد عن تسع سنوات يتعين أن يكون عقد الإيجار مسجلا قبل تاريخ التصرف الناقل للملكية للمالك الجديد وإلا فان عقد الإيجار لايكون نافذا في حق المالك الجديد.

** ومتى توافرت تلك الشروط فإن عقد الإيجار يكون نافذا في حق متلقي ملكية العين المؤجرة وتنصرف أثاره إلى هذا الخلف الخاص من وقت التصرف الناقل للملكية ، أي من وقت تسجيله مالم يكن قد قام المؤجر بحوالة عقد الإيجار إلى المشترى وقبلها المستأجر أوأعلن بها ، ويحل الخلف الخاص محل المؤجر من حيث الحقوق والالتزامات الناشئه عن عقد الإيجار.

**أما إذا لم يكن للإيجار تاريخ ثابت سابق على التصرف الناقل للملكية فإنه لايكون نافذا في مواجهة المالك الجديد، وإن كان يظل عقد الإيجار نافذا في مواجهة المؤجر ويلتزم هذا الأخير بتعويض المستأجر.

إلا أنه يجوز لمن انتقلت إليه ملكية العين المؤجرة أن يتمسك بعقد الإيجار.

الأثر المترتب على عدم نفاذ عقد الإيجار في مواجهة المالك الجديد للعين

أولا:أحقية المالك الجديد في طلب إخلاء المستأجر بعد التنبيه عليه:

وفقا لنص المادة ٦٠٥ لايجوز للمالك الجديد طلب إخلاء المستأجر من العين المؤجرة إلا بعد التنبيه عليه بذلك في المواعيد المبينه في المادة ٥٦٣مدنى

ففي الأراضي يجب التنبيه بالإخلاء قبل نهايتها بثلاثة أشهر إذا كانت المدة المعينة لدفع الأجرة تزيد عن ستة أشهر سواء كانت العين المؤجرة من الأراضي الزراعية أوالاراضى البور.

وقبل انتهائها بشهرين إذا كانت المدة المعينة لدفع الأجرة تزيد عن أربعة أشهر في المنازل والأماكن المؤجرة لغير أغراض السكن وقبل نهايتها بشهر إذا كان إذا كانت المدة المعينة لدفع الأجرة لمده تزيد عن شهر للاماكن المفروشة فإذا كانت اقل من ذلك ، وجب التنبيه قبل نصفها الأخير،،

ويحق للمالك الجديد بعد انقضاء المدة المحددة في التنبيه - في حالة عدم نفاذ عقد الإيجار في مواجهته - طلب إخلاء المستأجر بعد مرور الميقات المحدد بالتنبيه الحاصل منه ، وفى جميع الأحوال يجب ألا تزيد تلك المدة المحددة للتنبيه بالإخلاء عن نصف المدة المعينه لدفع الأجرة في العقد، فإذا كانت المدة المعينة لدفع الأجرة بالعقد شهر يكون التنبيه خلال خمسة عشر.يوما، ويجب ألا يبقى المستأجر في العين إلا للمده المحددة بالتنبيه.

وخلال المدة المحددة للتنبيه يكون عقد الإيجار ساريا خلال تلك المدة بذات أحكامه على رأسها الأجرة في مواجهة المالك الجديد، اللهم إلا بند المدة، يكون العقد منتهيا بمجرد

حلول الأجل المحدد بالتنبيه المعلن للمستأجر.

**ويتعين مراعاة أن طلب الإخلاء قاصر على المالك الجديد وليس للمؤجر هذا الحق.

ثانيا: حقوق المستأجر في حالة طلب المالك الجديد الإخلاء وإنهاء عقد الإيجار:

(أ)أحقية المستأجر في التعويض من المؤجر

"ضمان الاستحقاق"

نصت المادة ٦٠٥ مدنى ، إذا نبه من انتقلت إليه ملكية العين المؤجرة على المستأجر بالإخلاء قبل انقضاء الإيجار فإن المؤجر يلتزم بأن يدفع للمستأجر تعويضا مالم يتفق على غير ذلك.

كما قضت المادة ٢/٥٧٢ مدنى إذا حرم المستأجر فعلا من الانتفاع الذي له بموجب عقد الإيجار جاز له تبعا للظروف أن يطلب الفسخ أوإنقاص الأجرة مع التعويض إن كان له مقتضى.

ونظراً لأنه في هذه الحالة بطلب المالك الجديد إخلاء المستأجر من العين يكون المستأجر قد حرم من الانتفاع بالعين المؤجرة المدة الباقية من العقد فيلتزم المؤجر بتعويض المستأجر وفقا للقواعد العامة عن ما فات المستأجر من كسب وما لحقه من خسارة ، وتكون مسئولية المؤجر هنا عقديه سببها عقد الإيجار ، هذا مالم يكن هناك اتفاق بين المؤجر والمستأجر على عدم استحقاق التعويض.

(ب) حق المستأجر في حبس العين حتى يتقاضى التعويض من المؤجر

"حق الحبس"

وفقا لنص المادة ٢/٥٠٦ مدني "..........لايجبر المستأجر على الإخلاء إلا بعد أن يتقاضى التعويض من المؤجر أوممن انتقلت إليه الملكية نيابة عن المؤجر أوبعد أن يحصل على تأمين للوفاء بهذا التعويض ...."

وعلى ذلك لايجوز للمالك الجديد طلب إخلاء المستأجر من العين إلا في إحدى الحالات التالية:

١- إذا دفع المؤجر للمستأجر التعويض المستحق.

٢- إذا دفع المالك الجديد بدلا وعن المؤجر التعويض المستحق وفى هذه الحاله يرجع المالك الجديد على المؤجر بما دفعه للمستأجر.

٣- إذا حصل المستأجر على تأمين كاف من المؤجر أوالمالك الجديد.

٤- إذا كان هناك اتفاق مسبق بين المؤجر والمستأجر على عدم استحقاقه للتعويض.

حجية الاتفاق على مصير عقد الإيجار
عند انتقال ملكية العين للغير

(١) الاتفاق بين المؤجر والمستأجر:

يجوز للمؤجر أن يشترط على المستأجر إنهاء عقد الإيجار عند بيع العين المؤجرة للغير مع التعويض أوعدم التعويض حسب الاتفاق المبرم بينهما في عقد الإيجار.

فيكون المستأجر ملزم بإخلاء العين عند انتقال ملكيتها للمالك الجديد متى قام هذا الأخير بالتنبيه عليه في المواعيد المحددة على النحو السالف ذكره.

أما إذا لم يكن هناك ثمة اتفاق بين المؤجر والمستأجر على مصير عقد الإيجار عند نقل ملكية العين المؤجرة للغير، فيجب إعمال الأحكام المقررة بالمواد ٦٠٤، ٦٠٥ السالف بيانها.

(٢) الاتفاق بين المؤجر والخلف الخاص له:

يجوز للمؤجر أن يشترط على المالك الجديد بقاء عقد الإيجار واستمراره وفقا لأحكامه، فيجب إعمال الاتفاق المذكور إعمالا لقواعد وأحكام الاشتراط لمصلحة الغير.

تطبيقات قضائية لمحكمة النقض

مفاد نص المادة ١٤٦ من القانون المدني أنه إذ تقرر قاعدة عامه بشأن انصراف أثر العقد إلى الخلف الخاص اشترطت أن يكون انتقال ملكية الشئ إليه قد جاء بعد إبرام العقد الذي ينصرف أثره إلى الخلف ، وأن يكون الخلف الخاص عالما بالعقد وقت انتقال الملكية إليه وإذ لم تتطلب هذه المادة أن يكون العقد ثابتا ، فذلك لأن العلم من جانب الخلف الخاص يقوم مقام ثبوت التاريخ ويعد طريقا من طرق إثبات تاريخ الورقة العرفية ، فتصبح الورقة حجه عليه من وقت علمه بها بوصفه خلفا خاصا.

(نقض جلسة ١٩٦٦/٢/١ س١٧ ص٢٢١)

مؤدى ما تنص عليه المواد ١٤٦ ، ٦٠٤ ، ٦٠٥ ، ٦٠٦ من القانون المدني أن أثر الإيجار ينصرف إلى الخلف الخاص بحكم القانون فيحل هذا الخلف محل المؤجر في جميع حقوقه قبل المستأجر وفى جميع التزاماته نحوه ، غير أن انصراف عقد الإيجار إلى الخلف الخاص الذي يتلقى ملكية العين المؤجرة هو وما يترتب عليه من آثار ، وإن كان يعد تطبيقاً للقاعدة العامة المنصوص عليها في المادة ١٤٦ من

القانون المدني إلا أنه وفقاً للتنظيم القانوني الذي قرره المشرع لهذه القاعدة في المواد الثلاثة الأخرى سالفة الذكر وبالشروط المبينة فيها لايكون المتصرف إليه. وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة. خلفًا خاصاً في هذا الخصوص إلا إذا انتقلت إليه الملكية فعلا وعلى ذلك فإنه يتعين على مشترى العقار حتى يستطيع الاحتجاج بعقد شرائه قبل المستأجر من البائع أن يسجل هذا العقد لتنتقل إليه الملكية.

(الطعن رقم ١٥٧٤ لسنة ٥٧ ق جلسة ١٩/١١/١٩٩٢ س ٤٣ ع ٢ ص ١١٦٤ ق ٢٣٦)

النص في المادة ١١ من قانون تنظيم الشهر العقاري رقم ١١٤ لسنة ٤٦ – مؤداه أن عقد الإيجار إذا كان واردا على عقار وكانت مدته تزيد على تسع سنوات فإنه يجب لنفاذه في حق الغير فيما زاد على هذه المدة أن يكون مسجلا.........ومن ثم لايكفى لنفاذ مدته الزائدة عن هذا الحد في حق الغير أن يكون ثابت التاريخ..."

(طعن٤٦٦٥ لسنة٦١ ق جلسة ٩/٧/١٩٩٥)

المشترى للعقار يكون خلفا خاصا للبائع في خصوص انصراف أثر الإيجار إليه بشرط أن تكون الملكية انتقلت إليه بتسجيل عقد شرائه أوقام البائع بتحويل عقد الإيجار إليه وقبل المستأجر هذه الحواله أوأعلن بها فإذا تخلف هذا الشرط وقام المشترى بنزع العين المؤجرة من يد المستأجر ولو بحكم قضائي أوبأمر من النيابة كان للمستأجر إقامة دعوى استرداد حيازة قبل المشترى.

(طعن ٦٤٠ لسنة٣٦ ق جلسة١١/٥/١٩٧٢)

يترتب على انصراف أثر العقد إلى الخلف العام ، أنه يسرى في حقه ما يسرى في حق السلف بشأن هذا العقد فلا يشترط إذن ثبوت تاريخ العقد أوتسجيله حتى يكون التصرف حجه للخلف أوعليه لأنه يعتبر قائما مقام المورث ويلتزم بتنفيذ ما التزم به مورثه طالما أن العقد قد نشأ صحيحا وخلصت له قوته الملزمة.

(طعن٣٤٦ لسنة٣٦ ق جلسة١١/٥/١٩٧٢)

مؤدى ما نصت عليه المواد ١٠٦، ٦٠٥، ٦٠٤، ١٤٦ مدني أن أثر الإيجار ينصرف إلى الخلف الخاص بحكم القانون فيحل هذا الخلف محل المؤجر في جميع حقوقه قبل المستأجر وفى جميع التزاماته نحوه ، غير أن انصراف عقد الإيجار إلى الخلف الخاص الذي يتلقى ملكية العين المؤجرة وهو ما يترتب عليه من أثر وإن كان يعد تكييفا للقاعدة العامة المنصوص عليها في المادة ١٤٦ مدني إلا انه وفقا للتنظيم القانوني الذي قرره المشرع لهذه القاعدة في المواد الثلاث الأخرى سالفة الذكر وبالشروط المبينة بها لايكون المتصرف إليه خلفا خاصا في هذا الخصوص إلا إذا انتقلت إليه الملكية فعلا وعلى ذلك فإنه يتعين على مشترى العقار حتى يستطيع الاحتجاج بعقد شرائه قبل المستأجر من

البائع أن يسجل هذا العقد لتنتقل إليه الملكية بموجبه أما قبل التسجيل فهو ليس إلا دائنا عاديا للبائع مؤجر العقار وحق المشترى في تسلمه المبيع وفى ثماره وفى نماءه المقرر له قانونا من مجرد البيع في ذاته إنما هو حق شخصي مترتب له في ذمة البائع إليه كما أن علاقته بالبائع وعلاقة الأخير بالمستأجر منه علاقتان

شخصيتان تستقل كل منهما عن الأخرى ولا يترتب عليها قيام علاقة بين المشترى للعقار الذي لم يسجل والمستأجر لهذا العقار ومن ثم فليس لأحد هذين أن يطالب بشئ بالطريق المباشر.

(طعن ٨٣٤ لسنة٥٨ ق جلسة٢٥/٤/١٩٨١)

(طعن ١٦٧٨ لسنة ٥٨ ق جلسة ٢٥/٢/١٩٨٨)

عقد الإيجار. نفاذه في حق الخلف الخاص ، مفاده. حقوق المؤجر والتزاماته ثبوتها لهذا الخلف دون حاجة للاشتراط عليه وقت انتقال الشيء إليه.

(الطعن رقم ٢٢٧٢ لسنة ٧٥ ق – جلسة ٢٢/١/٢٠٠٦)

تمسك الطاعن بامتداد عقد الإيجار لمده أخرى حتى يتم سداد مقدم الإيجار المدفوع للمالكة السابقة من دلاله الصورة الضوئية للإيصال المنسوب صدوره منها والمتضمن حصولها على مبلغ مالي كمقدم إيجار يخصم منه شهرياً مبلغ يوازى نصف الأجرة الشهرية تقديمه صوراً ضوئية من إيصالات أجرة شهرية مؤيده....... عدم اعتداد الحكم المطعون فيه بالإيصال الأول....... ورقه مستقلة لاتفيد امتداد العقد ولا ترتب سوى دين في ذمه المالكة السابقة تلتزم به قبل الطاعن، واشتراطه للاعتداد بهذا الدين قبل المؤجر كمقدم إيجار أن يكون ثابتاً في عقد الإيجار. خطأ.

(الطعن رقم ٢٢٧٢ لسنة ٧٥ ق – جلسة ٢٢/١/٢٠٠٦)

لما كان مؤدى ما تنص عليه المواد ١٤٦ ، ٦٠٤ ، ٦٠٥، ٦٠٦ من القانون المدنى – وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة – أن أثر الإيجار ينصرف إلى الخلف الخاص بحكم القانون فيحل هذا الخلف محل المؤجر في جميع حقوقه قبل المستأجر وفى جميع التزاماته نحوه ، غير أن انصراف عقد الإيجار إلى الخلف الخاص الذي يتلقى ملكية العين المؤجرة هو وما يترتب عليه من آثار ، وإن كان تطبيقا للقاعدة العامة المنصوص عليها في المادة ١٤٦ من القانون المدني إلا انه وفقا للتنظيم القانوني الذي قرره المشرع لهذه القاعدة – في المواد الثلاث الأخرى سالفة الذكر وبالشروط المبينة بها – لايكون المتصرف إليه خلفا خاصا في هذا الخصوص إلا إذا انتقلت إليه الملكية بالتسجيل ، أما قبل ذلك فهو ليس إلا دائنا عاديا للبائع – مؤجر العقار – وحق المشترى في تسلم العقار وفى ثماره ونمائه له قانونا من مجرد البيع ذاته إنما هو حق شخصي مترتب له في ذمة البائع إليه ، كما أن علاقته بالبائع

وعلاقة الأخير بالمستأجر علاقتان شخصيتان تستقل كل منهما عن الأخرى ولا يترتب عليها قيام أية علاقة بين مشترى العقار الذي لم يسجل والمستأجر لهذا العقار.

(الطعن رقم ٤٣٢٩ لسنة ٦٤ ق جلسة ٢٧ / ٢/ ١٩٩٦ س ٤٧ ج ١ ص ٣٧٥)

شراء المستأجر للعين المؤجرة بعقد عرفي لاينقل إليه ملكيتها ولا يحل محل المؤجر فلا تقوم به حالة اتحاد الذمة في مواجهة من انتقلت إليه ملكية العين المؤجرة ، وإذا خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر واعتبر شراء الطاعنين لأطيان النزاع بالعقد العرفي المؤرخ ١٥ / ١٠ / ١٩٦٩ تتوافر به اتحاد الذمة في مواجهة المطعون ضدهما الأولين فينقضي عقد الإيجار الذي يتمسكون به في مواجهتهما فإنه يكون قد أخطا في تطبيق القانون ، وإذا حجبه هذا التقرير الخاطئ عن بحث قيام العلاقة الايجارية التي يتمسك بها الطاعنون وأثرها في طلب المطعون ضدهما الأولين إلزامهم بتسليمهما أطيان النزاع فإنه يكون مشوبا أيضا بالقصور في التسبب.

(الطعن رقم ٤٣٢٩ لسنة ٦٤ ق جلسة ٢٧ /٢ / ١٩٩٦ س ٤٧ ج ١ ص ٣٧٦)

إذ كانت المادة ٣٠ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ قد نصت على أنه استثناء من حكم المادة ٦٠٤ من القانون المدني (تسرى عقود الإيجار القائمة على المالك الجديد للعقار ٠٠٠٠٠٠) بما مؤداه أن عقود الإيجار تسرى في مواجهة المالك الجديد وهي لاتكون كذلك إلا إذا صدرت صحيحة ممن له حق التأجير طبقا للقانون ، ولما كان عقد إيجار المستأجر الأصلي صادرا ممن يملكه - الطاعن - بوصفه مالكا لنصف العين شيوعا ومستأجر للنصف الآخر ومصرح له بالتأجير من الباطن ومن ثم فان العقد يسرى في حق ورثة المالك لنصف العقار بوصفهم ورثة المؤجر الأصلي كما يسرى في حق المشترى منهم بوصفهم الملاك الجدد للعين المؤجرة فإذا أخل المستأجر من الباطن بشروط عقد الإيجار الصادر إليه من الطاعن فيكون للأخير - المؤجر - كافة الحقوق قبله ومنها إقامة دعوى الإخلاء لإخلاله بشروط عقد استئجاره دون ما دخل للمؤجر الأصلي أوالمشترى منه وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر فانه يكون قد خالف القانون.)

(الطعن رقم ٦١٦ لسنة ٥٣ ق جلسة ١٩٨٩/٦/٨ ص ٥٥٣ لسنة ٤٠ ع ٢)

مؤدي ما تنص عليه المواد ١٤٦ و٦٠٤ و٦٠٥ و٦٠٦ من القانون المدني أن أثر الإيجار ينصرف إلي الخلف الخاص بحكم القانون فيحل هذا الخلف محل المؤجر في جميع حقوقه قبل المستأجر وفي جميع التزاماته نحوه غير أن انصراف عقد الإيجار إلي الخلف الخاص الذي يتلقي ملكية العين المؤجرة هو وما يترتب عليه من آثار ، وان كان يعد تطبيقا للقاعدة العامة المنصوص عليها في المادة ١٤٦ من القانون المدني ، إلا أنه وفقا للتنظيم القانوني الذي قرره المشرع لهذه القاعدة في المواد الثلاثة الأخرى سالفة الذكر وبالشروط المبينة فيها لايكون المتصرف إليه. وعلي ما جري به قضاء محكمة النقض. خلفا

خاصا في هذا الخصوص إلا إذا انتقلت إليه الملكية فعلا ، وعلي ذلك فإنه يتعين علي مشتري العقار حتي يستطيع الاحتجاج بعقد شرائه قبل المستأجر من البائع أن يسجل هذا العقد لتنتقل إليه الملكية بموجبه ، أما قبل التسجيل فهو ليس إلا دائنا عاديا للبائع مؤجر العقار ، وحقه في تسلم العقار المبيع وثماره المترتبة علي البيع هو حق شخصي مترتب له في ذمة البائع فقط دون غيره ، وأن علاقة المشتري بالبائع له علاقة مستقلة تماما عن علاقة البائع المذكور بالمستأجر ولا يترتب عليها قيام أي علاقة بين مشتري العقار الذي لم يسجل عقد شرائه والمستأجر لهذا العقار ، ومن ثم فليس له أن يطالبه بالأجرة إلا من تاريخ التسجيل وعلمه به ، أما الأجرة المستحقة عن الفترة السابقة علي ذلك فليس له أن يطالب المستأجر بها إلا إذا كان البائع حول إليه عقد الإيجار وقبل المستأجر هذه الحوالة أوأعلن بها. (المادة ٥٨٦ مدني)

(الطعن رقم ٢٢١ لسنة ٤٧ ق جلسة ١٩٨٢/٥/٥ س ٣٣ ص٤٨٤)

عقد الإيجار الصادر من المالك المؤجر لايسري في حق المشتري إلا بالنسبة لما كان قائما من المباني فعلا وقت البيع ، ومن ثم فإن الإيجار الصادر من المالك السابق في شأن عين النزاع التي لم تكن وقت البيع قد قامت علي نحو يجعلها قابلة للانتفاع بها لاينفذ في حق المشترين.(م ٦٠٤ ق المدني)

(الطعن رقم ١٢٧٨ لسنة ٤٨ ق جلسة ١٩٧٩/٣/١٧ س ٣٠ ص ٨٣٩)

مؤدي نصوص المواد ١/٤٠٦ و١/٤٠٧ و٤٠٨ و٤١٧ و١/٤٤٦ من قانون المرافعات أن المدين يعتبر بحكم القانون حارسا علي عقاره المحجوز إذا لم يكن مؤجرا قبل تسجيل التنبيه ، وأن الشارع .درءا لمغبة أن يعمد المدين بمناسبة التنفيذ علي عقاره إلي الكيد لدائنيه فيسيء إدارته وصولا إلي تقليل ثمرته وتنقيص قيمته في نظر الراغبين في الشراء ، ولما لاحظه من أن المستأجر من المدين أوممثله قد يبادر إلي إثبات تاريخ عقده قبل البيع الجبري ، فلا يملك من تؤول إليه ملكية العقار طلب عدم نفاذ العقار عملا بالمادة ٦٠٤ من القانون المدني .جعل الأصل في الإجارة التي تسري علي الدائنين الحاجزين وعلي من حكم بإيقاع البيع عليه أن تكون ثابتة التاريخ رسميا قبل تسجيل التنبيه دون تلك الحاصلة بعده ولئن أجاز القانون التأجير للمدين وجعله نافذا في حق الدائن ومن وقع عليه البيع متى كان من أعمال الإدارة الحسنة ، إلا أنه قصد بذلك أن يقيد حق المدين في التأجير بالقيد الذي وضعه في حالة بيعه ثمرات العقار ، إذ هو مسئول عن الأجرة بوصفه حارسا بعد أن ألحقت بالعقار ذاته من يوم تسجيل التنبيه إلي يوم البيع بالمزاد .أما إذا تم إيقاع البيع بصدور حكم به ، فإن ثمرات العقار تكون من حق من وقع عليه البيع ولا يتعلق بها حق للدائنين لأن حقه الشخصي في تسلم العقار ينشأ من يوم صدور الحكم بإيقاع البيع لامن يوم تسجيله ، فتنقضي الحراسة التي يفترضها القانون ويرتفع عن المدين وصف الحارس ولا يكون له صفة في التصرف في ثمرات العقار أوتأجيره ، ولا يكون تصرفه أوتأجيره نافذا في حق من حكم بإيقاع البيع عليه باعتباره خلفا للدائنين أطراف خصومة التنفيذ ، ولما

كان الواقع في الدعوي أن عقد الإيجار الذي يستند إليه الطاعن لم يثبت تاريخه إلا في تاريخ لاحق لتاريخ تسجيل نزع الملكية ، فانه يكون من حق المطعون عليه الذي صدر الحكم بإيقاع البيع له ، ومن يوم صدور هذا الحكم ودون اشتراط لتسجيله الادعاء بصورية عقد الإيجار الصادر ممن يمثل المدين إلي الطاعن ، وأن يطلب طرد هذا الأخير من العقار الذي حكم بإيقاع بيعه عليه.(المادة ٦٠٤ مدنى ، المواد ٤٠٦ ، ٤٠٧ ، ٤٠٨ ، ٤١٧ ، ٤٤٦ مرافعات)

(الطعن رقم ٥ لسنة ٤٣ ق جلسة ١٩٧٧/٥/٤ س ٢٨ ص ١١٢٥)

دعوى الصورية ودعوى عدم نفاذ تصرف المدين هما دعويان مختلفان ، فيجوز للدائن إثبات أن العقد الذي صدر من المدين صوري بغية استيفاء المال الذي تصرف فيه في ملكه فإن أخفق جاز له الطعن في العقد الحقيقي بدعوى عدم نفاذ التصرف في حقه ، بغية إعادة المال إلى ملك المدين كما أنه يجوز للدائن كذلك في الدعوى الواحدة أن يطعن في تصرف مدينه بالدعويين معا على شبيل الخيرة ، فيحاول إثبات الصورية أولا فإن لم ينجح انتقل إلي الدعوى الأخرى.(المادتان ٢٣٧ ،٢٤٤ مدني)

(الطعن رقم ٢٥٤ لسنة ٣٦ ق جلسة ١٩٧١/٢/٢٥ س٢٢ ص ٢٢٨)

(الطعن رقم ٥ لسنة ٤٣ ق جلسة ١٩٧٧/٥/٤ س ٢٨ ص ١١٢٥)

حوالة الحق هي اتفاق بين المحيل وبين المحال له علي تحويل حق الأول الذي في ذمة المحال عليه إلي الثاني ، ويتعين مراعاة القواعد العامة في إثبات الحوالة، لما كان ذلك ، وكان المطعون عليه الأول لم يقدم ما يفيد حوالة عقد الإيجار من البائعة إليه وكان البين من الإنذار الموجه منه إلي الطاعنين. المستأجرين. أنه اقتصر علي الإشارة إلي حلوله محل المؤجر والبائعة في عقد الإيجار بوصفه خلفا خاصا ، فإن ذلك لايكفي لإثبات حصول اتفاق بينه وبين البائعة للعقار المؤجر علي تحويله حقها في قبض الأجرة من الطاعنين.(المادة ١ إثبات)

(الطعن رقم ٦٠١ لسنة ٤٣ ق جلسة ١٩٧٧/٣/٣٠ ص٨٧٧

فسخ عقد شراء المؤجر أوزوال سند ملكيته بأثر رجعى لبطلانه. نفاذ عقد الإيجار الصادر منه في حق المالك. شرطه. حسن النية وألا يكون العقد مشوباً بالغش. م ٢٦٩ / ٢ مدني.

(الطعن رقم ١٣٤٦ لسنة ٧٤ ق – جلسة ٢٠٠٦/١/٥)

تمسك الطاعنين بسوء نية المطعون ضدهم بتخصيص أعيان النزاع لهم بالتواطؤ مع الشركة المؤجرة إضراراً بهم واستغلالا لنفوذهم رغم علمهم بفرض الحراسة المؤقتة على العقار محل النزاع وتدليلهم على ذلك بالقرائن. دفاع جوهري. انتهاء الحكم المطعون فيه إلى أن فسخ عقد شراء الشركة المؤجرة للأعيان محل النزاع لااثر له على صحة ونفاذ عقود الإيجار التي أبرمتها فيحق الطاعنين الذين عادت إليهم ملكية العقار الكائن به دون بحث هذا الدفاع. قصور وفساد في الاستدلال.

(الطعن رقم ١٣٤٦ لسنة ٧٠ ق – جلسة ٢٠٠٦/١/٥)

تمسك الطاعنين بملكيتهما للعقار الكائن به شقة النزاع وانتفاء ملكية مورث المطعون ضدها له. تدليلهما على ذلك بالمستندات. دفاع جوهري. قضاء الحكم المطعون فيه بإلزام الطاعنين بأداء الأجرة إلى المطعون ضدها استناداً إلى صحة عقد الإيجار المبرم بينهما ومورث المطعون ضدها دون أن يعنى ببحث دفاعها السالف. خطأ وقصور.

(الطعن رقم ٧٦٩ لسنة ٦٤ ق – جلسة ٢٠/١٠/٢٠٠٥)

انصراف أثر الإيجار إلى الخلف الخاص للمؤجر بحكم القانون. عدم اعتبار مشترى العقار خلفاً خاصاً للمؤجر إلا بانتقال الملكية إليه فعلاً بالتسجيل. التزامه بتسجيل عقد شرائه للاحتجاج به قبل المستأجر من البائع له. المواد ١٤٦، ٦٠٤، ٦٠٥، ٦٠٦ مدني. خقه في تسلم العقار المبيع له. حق شخصي مترتب له في ذمة البائع فقط. علة ذلك.

(الطعن رقم ٨٩٨٣ لسنة ٧٦ق. جلسة ٧/٣/٢٠٠٧)

تمسك الطاعن بأنه يشغل عين النزاع باستئجارها من المالك السابق، وبأن المطعون ضده لم يسجل عقد شرائه للعقار كما أن المالك السابق لم يحل عقد الإيجار إليه. أثره. عدم أحقية المطعون ضده في رفع دعوى طرد الطاعن من عين النزاع. علة ذلك. قضاء الحكم المطعون فيه بطرد الأخير. خطأ.

(الطعن رقم ٨٩٩٣ لسنة ٧٦ق. جلسة ٧/٣/٢٠٠٧)

إذ كان الواقع في الدعوى أن المطعون ضده أقام الدعوى الماثلة على الطاعن بطلب طرده من عين النزاع على سند من أنه اشترى العقار الكائنة به عين النزاع بموجب عقد البيع المؤرخ... وأن الطاعن اغتصب الشقة عين النزاع واعتصم الطاعن بأنه يشغل تلك الشقة بموجب عقد إيجار مؤرخ..... صادر له من المالك السابق. قدمه للمحكمة. واقترن بوضع يده على عين النزاع وكان المطعون ضده لم يقم بتسجيل عقد شرائه كما لم يحل المالك السابق عقد الإيجار إليه ومن ثم فإنه لايكون إلا مجرد دائن عادي للبائع له شأنه في ذلك شأن المستأجر. الطاعن. ولا توجد أي علاقة بينهما تبيح له رفع أية دعوى عليه ومن ثم لايحق له إقامة الدعوى الماثلة ، وإذ تنكب الحكم المطعون فيه هذا النظر فإنه يكون معيباً.

(الطعن رقم ٨٩٩٣ لسنة ٧٦ق. جلسة ٧/٣/٢٠٠٧)

مشترى العقار بعقد غير مسجل. له كافة حقوق المؤجر قبل المستأجر. شرطه. حوالة عقد الإيجار إليه من البائع مع قبول المستأجر للحوالة أوإعلانه بها بورقة رسمية بواسطة المحضرين

مشتملاً على ذكر وقوع الحوالة وشروطها الأساسية. م ٣٠٥ مدني. للمحال إليه الحق في مقاضاة المستأجر في شأن الحقوق المحال بها دون حاجة لاختصام المؤجر. علة ذلك.

(الطعن رقم ٣٣٧٠ لسنة ٧٦ ق. جلسة ١/٢/٢٠٠٧)

الفصل الثالث

• حالات انتهاء عقد الإيجار

- لانتهاء مدة العقد
- لاتحاد الذمة
- الانتهاء لوفاة المستأجر بسبب الحرفة والاعتبارات الشخصية
- انتهاء عقد الإيجار لحاجة المؤجر للعين المؤجرة
- انتهاء عقد الإيجار للعذر الطارئ
- انتهاء عقد الإيجار بسبب تغيير المستأجر مقر العمل

المبحث الأول

إنتهاء عقد الإيجار لانتهاء مدة العقد

أولاً: نصوص المواد:

م٥٩٨مدنى

"ينتهي الإيجار بانتهاء المدة المعينه في العقد دون حاجه إلى تنبيه بالإخلاء "

م٥٩٩مدنى

"إذا انتهى عقد الإيجار وبقى المستأجر منتفعا بالعين المؤجرة بعلم المؤجر ودون اعتراض منه اعتبر الإيجار قد تجدد بشروطه الأولى ولكن لمده غير معينه وتسرى على الإيجار إذا تجدد على هذا الوجه أحكام المادة ٥٦٣مدنى "

ثانياً: البيان والتعليق:

المدة في عقد الإيجار

وفقا لنص المادة ٥٥٨ من القانون المدني أن عقد الإيجار هو عقد يلتزم المؤجر بمقتضاه أن يمكن المستأجر من الانتفاع بشيء معين لمده محدده نظير أجره ...."

وعلى ذلك فإن المدة في عقد الإيجار من البنود والأركان الجوهرية لقيام العقد ويشترط في مدة الإيجار أن تكون مؤقتة أما إذا كانت مؤبدة فان العقد يكون غير جائز قابلا للإبطال أوالانتقاص إلى المدة التي لايجوز تجاوزها عقد الإيجار ويترك ذلك للسلطة التقديرية لقاضى الموضوع "نظرية انتقاص العقد"

ويستوي أن تكون المدة قصيرة أوطويله ما دامت غير مؤبدة فيجوز أن يكون لمدة حياة المستأجر أوالمؤجر ، وتحديد مدة العقد متروك لسلطان إراده طرفي التعاقد.

إلا أنه يراعى ألا تكون مؤبدة وقد جرى العرف القضائي على أن عقد الإيجار يكون مؤبدا إذا زادت مدته على ستون عاما قياسا على مدة حق الحكر.

في حين أن المشرع المصري عند وضع المشروع التمهيدي للقانون المدني قد نص في إحدى مواده التي لم تتقرر عن تقنين ووضع القانون المدني على أنه يشترط ألا تزيد مدة العقد عن ثلاثين عاما إلا أن المشرع لم يقرر هذه المادة وتم إلغاؤها عند وضع القانون المدني.

تسجيل عقد الإيجار إذا زادت مدته عن تسع سنوات

وفقا لنص المادة ١١ من قانون الشهر العقاري رقم ١٩٤٦/١١٤ إذا زادت مدة عقد الإيجار

عن تسع سنوات تعين تسجيل العقد حتى يكون نافذا في مواجهة الغير وقد قررت محكمة النقض:

**النص في المادة ١١ من قانون تنظيم الشهر العقاري رقم١١٤ لسنة٤٦ المعدل بالقانون رقم٢٥لسنة١٩٧٦ مؤداه أن عقد الإيجار إذا كان واردا على عقار وكانت مدته تزيد على ٩سنوات فانه يجب لنفاذه في حق الغير فيما زاد على هذه المدة أن يكون مسجلا وفقا لإجراءات وقواعد التسجيل التي انتظمتها نصوص هذا القانون ومن ثم لايكفى لنفاذ مدته الزائدة عن هذا الحد في حق الغير أن يكون ثابت التاريخ بحجة أن هذا هو المقصود من التسجيل أوالاهتداء بحكمة التشريع متى كانت نصوص القانون واضحة جليه بالبحث عن قصد الشارع أوحكمة التشريع ودواعيه لايكون له محل إنما يكون ذلك عند غموض النص أووجود لبس فيه مما يكون معه القاضي مضطرا في سبيل تعرف الحكم الصحيح إلى نقص الغرض الذي رمى إليه والقصد الذي أملاه

(طعن رقم ٤٦٦٥ لسنة٦١ق جلسة٩/٧/١٩٩٥)

أثر عدم تحديد مده في عقد الإيجار:

وفقا لنص المادة٥٦٣ من التقنين المدني "إذا عقد الإيجار دون اتفاق على مده أوعقد لمده غير معينه أوتعذر إثبات المدة المدعاه اعتبر الإيجار منعقدا للفترة المعينة لدفع الأجرة. ، وينتهي بانقضاء هذه الفترة بناء على طلب احد المتعاقدين إذا هو نبه على المتعاقد الآخر بالإخلاء في المواعيد الاتى بيانها :

١- في الأراضي الزراعية والأراضي البور إذا كانت المدة المعينة لدفع الأجرة ستة أشهر أوأكثر. يكون التنبيه قبل انتهائها بثلاثة أشهر، فإذا كانت المدة أقل من ذلك، وجب التنبيه قبل نصفها الأخير، كل هذا مع مراعاة حق المستأجر في المحصول وفقا للعرف.

٢- في المنازل والحوانيت والمكاتب والمتاجر والمصانع والمخازن وما إلى ذلك إذا كانت الفترة المعينة لدفع الأجرة أربعة أشهر أوأكثر وجب التنبيه قبل انتهائها بشهرين، فإذا كانت الفترة أقل من ذلك وجب التنبيه قبل نصفها الأخير.

٣- في المساكن والغرف المؤثثة وفى أى شيء غير ما تقدم إذا كانت الفترة المعينة لدفع الأجرة شهرين أوأكثر ، وجب التنبيه قبل نهايتها بشهر فإذا كانت أقل من ذلك ، وجب التنبيه قبل نصفها الأخير......))

وعلى ذلك إذا كان العقد غير محدد المدة أوتعذر تحديدها كان الإيجار منعقدا للمدة المحددة لدفع الأجره ، فإذا كانت الأجره تسدد شهريا كان الإيجار منعقدا لمدة شهر وإذا كانت تسدد

سنويا كان الإيجار منعقدا لمدة سنه.

"إلا أنه في هذه الحالة قبل انقضاء المدة المذكورة لاينتهى الإيجار إلا إذا نبه أحد طرفيه على الآخر قبل نهايتها بثلاثة أشهر إذا كانت المدة المعينة لدفع الأجرة تزيد عن ستة أشهر في الأراضي الزراعية والاراضى البور.

وقبل انتهائها بشهرين إذا كانت المدة المعينة لدفع الأجرة تزيد عن أربعة أشهر في المنازل والأماكن المؤجرة لغير أغراض السكن وقبل نهايتها بشهر إذا كان إذا كانت المدة المعينة لدفع الأجرة لمده تزيد عن شهر للاماكن المفروشة فإذا كانت أقل من ذلك ، وجب التنبيه قبل نصفها الأخير،، وعلى ضوء ذلك إذا كانت مدة عقد الإيجار مشاهرة "شهر" وكانت المدة المعينة لدفع الأجرة هي شهر وجب التنبيه قبل اليوم الخامس عشر من الشهر الذي ينتهي فيه الإيجار. وفى هذا الشأن قضت محكمة النقض " لما كان عقد الإيجار سند الدعوى وفقا لشروطه التي تجيز للمستأجر (الطاعن) دون المؤجر (المطعون ضده الأول) الحق في إنهاء العلاقة الايجارية هو عقد غير محدد المدة ، ووفقا لحكم المادة ٥٦٣ من القانون المدني يعتبر منعقدا للفترة المعينة لدفع الأجرة ويكون لكل من المتعاقدين الحق في إنهائه بعد التنبيه على الأخر بالإخلاء في المواعيد المبينة بالنص المشار إليه ، ولما كان النص في عقد الإيجار سند الدعوى على أن الأجرة تدفع شهريا ومن ثم يحق للمطعون ضده الأول - المؤجر التنبيه على المستأجر بالإنهاء استعمالا لهذا الحق الذي يستمده من القانون إذا قام به قبل النصف الأخير من الشهر عملا بالمادة ٥٦٣ سالفة البيان ولما كان العقد المؤرخ ١٩٧٢/٨/١ قد انعقد لمدة ستة أشهر تتجدد تلقائيا ما دام المستأجر (الطاعن) يقوم بتنفيذ التزامه بسداد الأجرة فإن هذا العقد قد تجدد - قبل استعمال المؤجر (المطعون ضده الأول) حقه في الإنهاء - لمدد متوالية تنتهي على التوالي كل ستة شهور في أخر يناير ، أخر يوليو من كل سنة أخر هذه المدد تنتهي في ١٩٨٠/٧/٣١ في الوقت الذي حصل فيه التنبيه في ١٩٨٠/٧/٣٠ ووفقا لحكم المادة ٥٦٣ من القانون المدني والنظر القضائي المتقدم يعتبر العقد متجددا لمدة شهر أغسطس (وهى المدة المعينة لدفع الأجرة) وينتهي في ١٩٨٠/٨/٣١ ويكون التنبيه صحيحا إذا تم قبل النصف الأخير من هذا الشهر وفقا للقواعد القانونية الواردة في السياق المتقدم وإذ تم هذا التنبيه في ١٩٨٠/٧/٣٠ فإنه يكون قد تم في الميعاد المنصوص عليه في القانون ويترتب عليه - وعلى ما جرى به قضاء محكمة النقض - انحلال العلاقة العقدية وفقا للنص المشار إليه واستعمالا لحق المؤجر الذي يستمده من القانون وإذا انتهى الحكم المطعون فيه إلي هذه النتيجة الصحيحة في القانون فلا يعيبه ما تضمنه من أسباب قانونية خاطئة في هذا الشأن إذ أن لهذه المحكمة أن تصححها دون أن تنقض الحكم

(الطعن رقم ١٥٠٣ لسنة ٦٠ ق جلسة ١٩٩٤/٧/١٤ س ٤٥ ج ٢ ص ١٢٠٨)

وأمر إنهاء عقد الإيجار يختلف باختلاف ما هو متفق عليه بالعقد بشأن طريقة انتهاء العقد، كما لو فرض المستأجر على المؤجر أن يكلفه هذا الأخير بالإخلاء لانتهاء التعاقد خلال اجل محدد وقبل التعاقد. فيجب إعمال بنود الاتفاق مالم تكن مخالفه للنظام العام أوالآداب. وفقا لما هو مقرر بنص المادة ١٤٧ مدنى "العقد شريعة المتعاقدين فلا يجوز نقده ولا تعديله إلا باتفاق الطرفين ..."

الاتفاق على انتهاء العقد بنهاية مدته دون قيود

في حالة اتفاق طرفي التعاقد على انتهائه بنهاية مدته دون قيد أوشرط ودون أتخاذ أى إجراء أو تنبيه فيتعين في هذه الحالة على المستأجر إخلاء العين المؤجرة وردها إلى المؤجر عند نهاية مدة العقد، وذلك إعمالا لمبدأ سلطان الاراده وما نصت عليه المادة١٤٧ مدنى

وفى حالة امتناع المستأجر عن إخلاء العين عند انتهاء مدة الإيجار فيحق للمؤجر اللجوء للقضاء بدعوى موضوعيه بطلب الحكم له بإخلاء المستأجر لانتهاء مدة العقد ويلتزم القاضي في هذه الحالة بإعمال بنود العقد وأحكامه نزولا منه على مبدأ سلطان الاراده وتحقيقا لاستقرار المعاملات، مالم يكن العقد تجدد تجديدا ضمنيا على النحو الذي سنعرض له تفصيلا.

ومتى تحقق القاضي من أن العقد محدد المدة ومتفق على انتهائه دون قيد أوشرط كان متعينا عليه إجابة المؤجر في طلبه.

حكم سكوت المؤجر عن طلب إخلاء العين المؤجرة

واستلامها عند انتهاء مدة العقد؟

((تجـــديـــد العقـــــد))

عالج المشرع هذا الفرض في المادة ٥٩٩ مدني حينما نص على أن العقد يتجدد تجددا ضمنيا ببقاء المستأجر في العين حيث أن بقائه يعد في هذه الحالة إيجابا منه بتجديد العقد ويعد سكوت المؤجر إزاء ذلك قبول منه وهو في حقيقته تلاقى الإرادتين ضمنيا بتجديد عقد الإيجار.

إلا أن تجديد العقد في هذه الحالة مشروط بالآتي:

١- أن يكون وضع المستأجر على العين يستند لعقد إيجار صحيح.

فيجب أن يكون سند المستأجر في شغل العين هو عقد إيجار صحيح مكتمل الشرائط القانونية التي تطلبها المشرع، وعلى ذلك إذا لم يكن سند شغل العين هو عقد الإيجار وإنما عقد آخر كحق انتفاع أو... كوضع اليد أو.... أوكان عقد الإيجار الذي يستند إليه أصلا باطلا ففي هذه الحاله يكون

العقد غير قابل للتجديد.

٢- أن يظل المستأجر مقيما بالعين المؤجرة بقصد تجديد العقد وذلك عند انتهاء مدته:

ا- يتعين عند انتهاء مدة العقد أن يظل المستأجر مقيما بالعين باقيا بها ومنتفعا بها.

ب- أن يكون قصد المستأجر في البقاء في العين هو تجديد العقد ويقع عبء إثبات ذلك عليه ومن المظاهر الدالة على ذلك أن يبقى المستأجر أثاثه بالعين ويظل يؤدى الالتزامات التي قررها عقد الإيجار كأن يسدد الأجرة للمؤجر ومقابل استغلال خدمة المرافق اللازمة لشغل العين.

وعلى ذلك لو انتفت نية المستأجر في تجديد العقد بأن يكون بقائه في العين المؤجرة راجع إلى ظروف طارئة كما لو مرض المستأجر عند انتهاء العقد .... ولم تتجه إرادته ولم تدل مظاهر بقائه في العين إلى تجديد العقد فلا يعد ذلك تجديدا للعقد

٣- ألا يعترض المؤجر على بقاء المستأجر بالعين المؤجرة عند انتهاء العقد:

الأصل أن سكوت المؤجر وعدم اعتراضه على بقاء المستأجر بالعين بعد انتهاء مدة العقد هو سكوت ملابس لإيجاب ضمني من المستأجر برغبته في التجديد وينم عن موافقة ضمنيه على تجديد العقد.

أما إذا أبدى المؤجر اعتراضه على وجود المستأجر بالعين المؤجرة بأي صوره من صور الاعتراض فلا يعد عقد الإيجار مجددا إلا أن ذلك مشروط بألا يتأخر المؤجر في إبداء اعتراضه على التجديد.

ومن صور اعتراض المؤجر على بقاء المستأجر بالعين المؤجرة بعد انتهاء العقد "تحرير محضر. بالشرطة لإثبات رفضه لبقاء المستأجر بالعين بعد انتهاء العقد ، التنبيه عليه بموجب خطاب موصى عليه بعلم الوصول ، إنذاره بإنذار على يد محضر ، تأجيره للعين للغير ، إقامة دعوى قضائية بالإخلاء فور انتهاء العقد مباشر...

أحكام تجديد الإيجار ضمنيا:

متى توافرت الشروط الثلاثة السابقة وكان العقد خاليا من ثمة اشتراط على عدم قابلية العقد للتجديد الضمني أوالصريح فإن العقد يكون مجددا تجديدا ضمنيا بذات شروط وأحكام عقد الإيجار ومن حيث الحقوق والالتزامات اللهم إلا مدة العقد حيث أن مدة الإيجار هو الأمر الوحيد

الذي يختلف في التجديد.

مدة العقد المجدد:

في هذه الحالة يتجدد العقد لمده غير معينه وهو مانصت عليه المادة ٥٩٩ مدني "إذا انتهى عقد الإيجار وبقى المستأجر منتفعا بالعين المؤجرة بعلم المؤجر ودون اعتراض منه اعتبر الإيجار قد تجدد بشروطه الأولى ولكن لمده غير معينه وتسرى على الإيجار إذا تجدد على هذا الوجه أحكام المادة ٥٦٣مدنى"

ووفقا لنص المادة ٥٦٣مدنى فإن العقد يتجدد للمدة المحددة لدفع الأجرة ، فإذا كانت المدة المحددة لدفع الأجرة هي كل شهر ، تجدد العقد لمدة شهر، وإذا كانت لمدة سنه تجدد العقد لمدة سنه...

□ ويعد ثبوت التجديد الضمني للإيجار وتحقق شروطه من المسائل الموضوعية المتروكة لتقدير قاضى الموضوع التي يقدرها حسب ظروف الدعوى.

تعليق انتهاء مدة العقد
على شروط واقفة

قد يتفق طرفي عقد الإيجار على اشتراط أحدهما على الآخر اتخاذ إجراء معين قبل انتهاء مدة العقد وإلا كان العقد مجددا لمدة أخرى أو ممتدا لمدة أخرى كأن يشترط أحدهما على الآخر أن ينبه عليه بالإخلاء وإنهاء التعاقد عند نهايته وإذا لم يتم التنبيه يمتد العقد لمدة أخرى أويتجدد ، فالعبرة بما اتفق عليه طرفي التعاقد وذلك إعمالا لما نصت عليه المادة ١٤٧ مدني من أن العقد شريعة المتعاقدين بشرط ألا يؤدى هذا إلى أبدية عقد الإيجار ومن أمثلة ذلك أن يشترط المستأجر على المؤجر بأن يقوم بالتنبيه عليه قبل نهاية العقد بمدة معينه أودون تحديد مده معينه ويترك إعلان الرغبة في ذلك في أي وقت يشاء طيلة مدة التعاقد وقد يشترط المؤجر على المستأجر ذلك بأن يشترط عليه أن ينبه عليه برغبته في إنهاء التعاقد.

وعلى ذلك إذا لم يقم أيا من طرفي التعاقد بتحقيق الشرط المتفق عليه امتد العقد لمده أخرى فقط فإذا انقضت المدة الثانية فإن الإيجار ينتهي دون حاجه إلى اتخاذ الإجراء المتفق عليه في المدة الأولى.

أما إذا ظل المستأجر بعد نهاية المدة الثانية مقيما في العين برضاء المؤجر فإن الإيجار يكون قد تجدد ضمنيا ، ولكن لمده غير معينه وغير معلومة وهى المدة المحددة لدفع الأجرة مع مراعاة التنبيه بالإخلاء في المواعيد القانونية المنصوص عليها في المادة٥٦٣مدنى..

الفارق بين امتداد عقد الإيجار

وتجديدا عقد الإيجار

الامتداد:

يكون في حالة ما إذا كان هناك ثمة اتفاق بين المؤجر والمستأجر على تجديد العقد لمده أومدد أخرى في حالة بقاء المستأجر في العين وعدم التنبيه عليه بالإخلاء قبل نهاية المدة الأولى وفى الميعاد المتفق عليه، فيكون العقد منعقدا لمده أخرى هي المحددة بالعقد. ويكون الامتداد بذات أحكام والشروط والبنود المتفق عليها خلال المدة الأولى.

التجديد:

يتحقق في حالة ما إذا لم يكن هناك ثمة اتفاق بين المؤجر والمستأجر على تجديد العقد لمدة أخرى أوامتداده لمده أخرى أوكان ممتدا للمدة الثانية المتفق عليها أصلا ، وظل المستأجر باقيا في العين برضاء المؤجر فإن ذلك يعد تجديدا للإيجار ولكن يعد إيجار جديد لمده غير معينه وتكون مدته هي المدة المحددة لدفع الأجرة لحين قيام المؤجر بالتنبيه على المستأجر بالإخلاء وعدم الرغبة في تجديد العقد.

لذلك إذا اتفق العاقدان على مدة ما انقضى الإيجار بفواتها مالم يشترط لإنهائه صدور التنبيه بالإخلاء من أحدهما للآخر قبل فوات المدة بقدر معين وإلا فيمتد الإيجار لمده أخرى طبقا لاتفاقهما فإذا انقضت المدة الثانية فإن الإيجار ينتهي دون حاجه إلى تنبيه بالإخلاء ما لم يتفق على غير ذلك ويعد بقاء المستأجر في العين برضاء المؤجر بعد ذلك تجديدا ضمنيا وليس امتداد للإيجار ومدته هي المدة المحددة لدفع الأجرة مع وجوب التنبيه بالإخلاء في المواعيد القانونية.

(طعن ١٧٦٠ لسنة ٥٤ق جلسة ١٩٨٨/٥/٩)

وقد قضت محكمة النقض "متى انقضت العلاقة الايجاريه بفسخ العقد قضاء أورضاء ورأى طرفاه تجديد هذه العلاقة فإن هذا التجديد يعد إيجارا جديدا لامجرد امتداد للإيجار الأصلي ولو كان بنفس الشروط.

(طعن ٣١٤ لسنة ٥١ق جلسة ١٩٨٩/٩/٢٥)

كما أن المادة ٥٦٣ مدنى قد نصت على ضرورة التنبيه من أحد طرفي التعاقد على الآخر إذا كانت مدة العقد غير معلومة أوتعذر إثباتها فإن العقد يتجدد للمدة المحددة لدفع الأجرة متى نبه أحدهما على الآخر خلال أجال معينه.

وعلى ذلك لابد أن نتناول تعريف التنبيه بالإخلاء وشروطه:

تعريف التنبيه:

▫ **التنبيه بالإخلاء** هو تعبير صادر عن أحد المتعاقدين للطرف الآخر عن رغبته في إنهاء العلاقة الايجاريه ولا يحتاج إلى قبول الطرف الآخر وقد عرفه قضاء النقض بأنه تصرف قانوني صادر من جانب واحد يتضمن رغبة صاحبه استنادا لإرادته في إنهاء الايجار

▫ **شكله:** ليس للتنبيه بالإخلاء شكل معين في حالة عدم الاتفاق على إجرائه في شكل معين فيجوز أن يكون بموجب إنذار على يد محضر ، كما يجوز أن يكون بموجب خطاب مسجل مصحوب بعلم الوصول، ويجوز أن يكون عن طريق الإبلاغ في محضر شرطه وقد يكون شفويا أمام شهود متى تمكن صاحبه من إثبات ذلك.

▫ أما ذا كان هناك اتفاق على إجرائه في شكل معين على سبيل المثال بموجب إنذار على يد محضر تعين إثباته وإلا كان التنبيه في حالة مخالفة هذا الشكل هابط الأثر ولا يعول عليه ما لم بقم المؤجر الدليل على قيامة بالتنبيه بما يحقق ذات الأثر على الشكل المتفق عليه بالعقد.

▫ **بياناته:** يجب أن يشتمل التنبيه بالإخلاء على البيانات الأساسيه لعقد الإيجار كالعين المؤجرة وتاريخ انتهاء الإجارة وصاحب التنبيه وبياناته وإعلان الرغبة في إنهاء العقد بشكل صريح

▫ ويجب أن نفرق بين التنبيه بإعلان الرغبة في إنهاء عقد الإيجار وعدم تجديده وتسليم العين المؤجرة في الميعاد المحدد لإنهاء العقد وبين التكليف الموجه بصدد إخلال المستأجر لالتزام واقع على عاتقة كعدم سداد الأجرة دون أن يكون متضمن التنبيه بإنهاء العقد فلا يصح استخدام هذا التنبيه في دعوى انتهاء عقد الإيجار.

▫ **إثباته:** القاعدة في حالة الاتفاق على إثباته بشكل معين تعين إعماله وفى حالة عدم الاتفاق تعين إعماله وفى حالة عدم الاتفاق تتبع القواعد العامة في الإثبات فإذا كانت قيمة الإيجار تزيدعلى ١٠٠٠ جنيه "ألف جنيه" وجب إثباته بالكتابة أوما يقوم مقامها فإذا كان أقل من ذلك أجاز إثباته بكافة طرق الإثبات.

▫ **ممن يكون:** يجب أن يكون التنبيه بالإخلاء من أيا من طرفي التعاقد حسب ما هو متفق عليه وهو حق شخصي يقترن بصاحبه ولا يجوز لدائنيه استعماله باسمه ، وفى حالة تعدد المؤجرين أوالمستأجرين فتتبع في هذه الحالة أحكام الشيوع ويعتبر التنبيه من بين أعمال الاداره المعتادة التي يكفى فيها موافقة الأغلبية المطلقة،٨٢٨ مدني

▫ كذلك يجوز التنبيه من الخلف العام والخاص لأي من طرفيه للآخر.

الميعاد الذي يجب اتخاذ خلاله إجراء التنبيه

من أحد المتعاقدين للآخر

أ- إذا كان هناك اتفاق

إذا كان هناك اتفاق في العقد على أن يتم التنبيه بالإخلاء خلال أجل معين وبشكل معين تعين إتباعه وفق ما هو متفق عليه بعقد الإيجار ، كما لو اشترط في العقد أن يتم التنبيه خلال الشهر الأخير من مدة العقد أوقبل نهاية العقد بسنة أوستة أشهر ففي هذه الحالة يتعين الالتزام بما هو متفق عليه ، وإلا كان التنبيه باطلا هابط الأثر ، وإذا كان الاتفاق على مدة العقد دون اشتراط تنبيه فلا حاجه إلى التنبية على النحو السالف ذكره ويرجع لأحكام المادة ٥٦٣ مدني.

ب- إذا لم يكن هناك اتفاق

في حالة عدم وجود اتفاق بشأن ميعاد التنبيه بإعلان الرغبة في إنهاء العقد وعدم تجديده أوكانت مدة العقد غير معينه أوغير قابله للتعين أوتعذر إثباتها تتبع القواعد العامة بشأنها المنصوص عليها في الماده٥٦٣ مدنى وهى أن يكون التنبيه خلال نصف الفترة المعينه لدفع الأجرة على ألا يكون أطول من ثلاثة أشهر في الأراضي الزراعية إذا كانت المدة المعينة لدفع الأجرة ستة أشهر أوأكثر ، ولا أطول من شهرين في المنازل والمتاجر والمخازن والمصانع والحوانيت ، إذا كانت الفترة المعينة لدفع الأجرة أربعة أشهر أوأكثر ، ولا أطول من شهر في المساكن والغرف المفروشة وغير ذلك إذا كانت الفترة المعينة لدفع الأجرة شهرين أوأكثر:

١- فإذا كانت العين محل العقد منزل أومكتب أومحل أومتجر أومصنع أومخزن وكانت الفترة المعينة لدفع الأجرة كل - أوتزيد على - أربعة أشهر وجب التنبيه قبل انتهائها بشهرين فإذا كانت أقل من ذلك وجب التنبيه قبل نصفها الأخير.

٢- وإذا كانت العين المؤجرة من الأراضي الزراعية أوالأراضي البور وجب التنبيه بإنهاء العقد قبلها بثلاثة شهور إذا كانت الفترة المعينة لدفع الأجرة كل - أوتزيد على- ستة أشهر فإذا كانت أقل وجب التنبيه بإنهاء العقد قبل النصف الأخير لمدة العقد.

٣- وإذا كانت العين المؤجرة مساكن أوغرف "مؤثثه" أوخلاف ذلك كالعائمات و........." الأماكن المفروشة - يكون التنبيه بنهاية العقد قبلها بشهر إذا كانت الفترة المعينة لدفع الأجرة كل - أوتزيد على شهرين - فإذا كانت أقل من ذلك وجب التنبيه قبل نصفها الأخير.

ما الحكم لو تعددت الأشياء محل الإيجار ؟
وكانت مؤجره كمجموع واحد؟

كما لو كان محل الإيجار أرض زراعيه مقام عليها مخزن فهل يتم التنبيه بالإخلاء باعتبار أن العين مخزن أم أرض زراعية ففي الحالة الأولى يكون التنبيه قبل نهاية العقد بشهرين إذا كانت الفترة المعينة لدفع الأجرة أربعة أشهر فأكثر وفى الحالة الثانية يكون قبل نهاية العقد بثلاثة أشهر اذاكانت الفترة المعينة لدفع الأجرة ستة أشهر فأكثر ، وفى هذا الفرض يكون ميعاد التنبيه هو الميعاد المقرر بالنسبة إلى الشيء الأساسي من الأشياء المؤجرة وهو هنا في هذا المثال – الأرض الزراعية – فيكون ميعاد التنبيه هو ثلاثة أشهر اذاكانت الفترة المعينة لدفع الأجرة ستة أشهر فأكثر ،.باعتباره الميعاد المقرر بالنسبة إلى الشيء الأساسي من الأشياء المؤجرة.أما إذا كانت المدة المحددة لدفع الأجرة هي كل شهر يكفى التنبيه قبل نهاية النصف الأخير من الشهر.

الأثر المترتب على اتخاذ إجراء التنبيه

متى تم إتباع إجراءات التنبيه بإنهاء العقد سواء المتفق عليها أوالمنصوص عليها بالمادة٥٦٣ مدنى ترتب عليه انتهاء العقد مع نهاية مدته المتفق عليها أوالمدة المحددة لدفع الأجرة حسب كل حاله...

ويجوز للطرف الموجه إليه التنبيه أن يطعن على هذا الإجراء بالبطلان إذا تبين له أن الإجراء جاء على غير المتفق عليه أوالمنصوص عليه بالمادة ٥٦٣ مدنى كما لو كان المؤجر خالف المواعيد المحددة لذلك.

ويكون الطعن في صورة دفع يبدى في الدعوى التي يقيمها طرف على الآخر بإنهاء العقد أوبدعوى موضوعية بطلب بطلان إجراء التنبيه

كما يجوز للطرف الذي أقام التنبيه أن يقيم دعوى مبتداه بطلب الحكم له بصحة التنبيه دون أن ينتظر نهاية الإيجار، ودون استصدار حكم آخر.

وفى حالة بطلان التنبيه أوعدم حصوله

فإنه لاينتج أي أثر وفى هذه الحالة يمتد العقد إلى مده جديدة مماثله لتلك المتفق عليها بالعقد – ولمرة واحدة فقط – ، بذات شروطه وبنوده. وعند انتهاء المدة الثانية ففي هذه الحاله ينتهي العقد ، ولكنه يتجدد للمدة المحددة لدفع الأجرة إذا ظل المستأجر بالعين المؤجرة لحين إجراء التنبيه المحدد بالمادة ٥٦٣ مدنى.

الأثر المترتب لو أقيمت دعوى إخلاء ولم تشتمل على إجراء التنبيه بالإخلاء ؟ومدى جواز إعادة طرح الدعوى من جديد

المقرر في قضاء محكمة النقض ، أن القضاء في الدعوى بالحالة التي عليها وقت صدور الحكم لايمنع من إعادة طرح النزاع من جديد متى كانت الحالة التي انتهت الحكم قد تغيرت ، ولئن كانت الدعوى تتحد مع الدعوى الماثلة في الخصوم والموضوع والسبب ، إلا أن الحكم الصادر في الدعوى الأولى قد تأسس على عدم قيام المطعون ضدها بتوجيه تنبيه للطاعن قبل انتهاء عقد الإيجار ومن ثم وإذا كان الثابت أن المطعون ضدها رفعت دعواها الماثلة بعد أن وجهت إلى الطاعن تنبيها مؤرخا١١/٣/١٩٨٩فإن ذلك لايمنع من طرح النزاع من جديد بعد تغيير الظروف التي انتهت بالحكم الصادر في الدعوى السابقة.

(طعن١٨٤٩لسنة٥٤ ق جلسة٢٤/٤/١٩٩٦)

**لاينتهى عقد الإيجار بوفاة المستأجر أوالمؤجر قبل نهاية مدته

حيث نصت المادة ٦٠١مدنى "لاينتهى عقد الإيجار بموت المؤجر ولا بموت المستأجر ومع ذلك إذا مات المستأجر جاز لورثته أن يطلبوا إنهاء العقد إذا أثبتوا أنه بسبب موت مورثهم أصبحت أعباء العقد أثقل من أن تتحملها مواردهم أوأصبح الإيجار مجاوزا حدود حاجاتهم وفى هذه الحالة يجب أن تراعى مواعيد التنبيه بالإخلاء المبينة في المادة ٥٦٣، وأن يكون طلب إنهاء العقد في مدة ستة أشهر على الأكثر من وقت موت المستأجر وفقا لما نصت عليه المادة ٦٠١مدنى والتي تنص على((١ - لاينتهي الإيجار بموت المؤجر ولا بموت المستأجر.

٢ - ومع ذلك إذا مات المستأجر جاز لورثته أن يطلبوا إنهاء العقد إذا اثبتوا انه بسبب موت مورثهم أصبحت أعباء العقد أثقل من أن تتحملها مواردهم ، أوأصبح الإيجار مجاورا حدود حاجتهم. وفى هذه الحالة يجب أن تراعى مواعيد التنبيه بالإخلاء المبينة في المادة ٥٦٣ وان يكون طلب إنهاء العقد في مدة ستة أشهر على الأكثر من وقت موت المستأجر.

☒ وعلى ذلك فإن عقد الإيجار لاينتهي بوفاة المستأجر بل يستمر العقد بذات شروطه ولصالح ورثة المستأجر - ((مجتمعين حسب عددهم الوارد بمادة الوراثة))- ويحق لهم مجتمعين أومنفردين أو لأحد الورثة الانتفاع بالعين وفقا للأحكام الواردة بعقد الإيجار ، ولا يحول انتفاع أحد الورثة بالعين المؤجرة دون بقاء حق باقي الورثة ثابت في الانتفاع بالعين في أي وقت خلال المدة المحددة لعقد الإيجار.

الأثر المترتب على تحديد مدة عقد الإيجار

إذا كان هناك مقدم إيجار مدفوع عند تحرير عقد الايجار

ومدى قابليه مدة العقد للتعديل

بداءة يجب أن نفرق بين أن يكون هناك مقدم إيجار مدفوع وبين مبلغ مدفوع كتأمين فالأمر هنا قاصر فقط على فرضية تقاضي المؤجر مقدم إيجار مدفوع- " أما التأمين هو مبلغ يتحصل عليه المؤجر ليسد منه ما على المستأجر من تعويضات ثبتت في ذمته كأجرة غير مدفوعة أوإتلاف لشيء ما بالعين أوغير ذلك...

ويعتبر في هذه الحالة مقدم الإيجار المدفوع هو اتفاق صريح بإيجاب جديد من المستأجر على استمرار عقد الإيجار لحين انتهاء استهلاك مقدم الإيجار المدفوع ، ولاقى قبول صريح من المؤجر بذلك وعلى ذلك بمجرد قبضه لمقدم الإيجار المدفوع ويظل العقد مستمر حتى يتم استهلاك مقدم الإيجار بالطريقة المتفق عليها

ويستوي أن يكون مقدم الإيجار المدفوع ثابت بعقد الإيجار نفسه أوفي ورقة مستقلة عنه. مادام ثبت صحتها وقد قضت محكمة النقض في ذلك:

((أنه إذا كان البين من الأوراق أن الطاعن تمسك في دفاعه أمام محكمة الاستئناف بامتداد عقد إيجار الشقة محل النزاع حتى استنفاذ مقدم الإيجار المدفوع للمالكة السابقة وقدره...... جنيه وقدم تأييداً لدفاعه صورة ضوئية من إيصال استلام المبلغ منسوب للمالكة السابقة نص فيه صراحة على أنه مقدم إيجار عن ذات العين محل النزاع يخصم منه.......... جنيه شهرياً تضاف للأجرة كما قدم صور ضوئية من إيصالات سداد الأجرة تفيد سداده نصفها من مقدم الإيجار فإن العقد يمتد لمدة أخرى حتى استهلاك المبلغ المسدد كمقدم إيجار ولا ينال من ذلك حلول المطعون ضده محل المالكة السابقة والتي حولت إليه عقد الإيجار إذ ينصرف العقد إليه باعتباره خلفاً خاصاً لهذا فيحل محلها في جميع حقوقها قبل المستأجر وفى جميع التزاماتها نحوه مما مؤداه التزام المطعون ضده بذلك الدين المسدد كمقدم إيجار وامتداد العقد لمدة أخرى حتى يتم استهلاكه سواء كان مصدر هذا الالتزام العقد ذاته أوورقة مستقلة عنه وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر ولم يعتد بالإيصال المثبت لذلك المبلغ والذي لم يطعن عليه بمقولة أنه ورقة مستقلة لاتفيد امتداد العقد ولا ترتب سوى دين في ذمة المؤجرة السابقة تلتزم به قبل الطاعن واشتراط الاعتداد بهذا الدين قبل المؤجر كمقدم إيجار أن يكون ثابتاً في العقد فإنه يكون قد خالف القانون وأخطأ في تطبيقه.

(الطعن رقم ٢٢٧٢ لسنة ٧٥ ق جلسة ٢٠٠٦/١/٢٢)

ما حكم الاتفاق على مده تتجدد تلقائيا لمدد أخرى بإرادة المستأجر دون المؤجر وما هو الحد الأقصى لمدة الإيجار؟

يشيع في بعض عقود الإيجار الاتفاق على انعقاد العقد لمده محدده تتجدد تلقائيا لمدد أخرى مماثله طالما المستأجر مقيم بالعين أوقائما بتنفيذ التزاماته أوأحقية المستأجر بمفرده في إنهاء العقد هو أوخلفه العام.

كذلك تأتي صيغ أخرى في تحديد مده عقد الإيجار بشكل يسلب من المؤجر الحق في التدخل لإنهاء عقد الإيجار وتجعل إنهاء العقد رهينا بمحض مشيئة المستأجر ، فهذه العقود التي تنطوي على مثل تلك البنود تجعل عقد الإيجار في حكم المؤبد وفى هذه الحالة يكون العقد منعقدا لمدته الأولى المتفق على قابليتها للتجديد وبعد انتهائها يكون العقد منعقدا للمدة المحددة لدفع الأجرة إعمالا بنص المادة ٥٦٣ من القانون المدني ويحق لكل من طرفي العقد في هذه الحالة إنهاء العقد بعد التنبيه على الآخر في المواعيد المقررة بنص المادة ٥٦٣مدنى

ومثال ذلك إذا اتفق طرفي العلاقة الايجاريه على أن مدة الإيجار ثلاث سنوات قابله للتجديد تلقائيا دون الرجوع للمالك ففي هذه الحالة تكون مدة العقد هي ثلاث سنوات فقط ويكون العقد بعدها مجددا للمدة المحددة لدفع الأجرة وفى هذه الحالة يحق كل من طرفي التعاقد إنهاء العقد بعد إجراء التنبيه اللازم المقرر بنص المادة ٥٦٣مدنى ، فإذا كانت الأجرة تدفع شهريا تجدد العقد لمدة شهر فقط.

وقد قررت محكمة النقض ذلك "إذا انعقد الإيجار لمدة محدده تتجدد لمدد أخرى مماثله طالما كان المستأجر قائما بتنفيذ التزاماته وللأخير وحده دون المؤجر الحق في إبداء الرغبة في إنهاء العقد يؤدى إلى اعتبار العقد بعد انتهاء مدته الأولى منعقدا للمدة المحددة لدفع الأجرة إعمالا بنص المادة ٥٦٣ويحق لكل من عاقديه طلب إنهائه إذا نبه على الآخر بالإخلاء في المواعيد المحددة بالنص السالف الذكر.

(طعن ٥٦٤لسنة٦١ق جلسة ١٩٩٥/٧/١٢)

(طعن٣٦٠٢لسنة٥٩ق جلسة١٩٩٤/٣/٢٣)

إلا أننا نرى: أن مدة العقد في هذه الحالة ونظرا لاتفاق طرفي العلاقة الايجاريه على أن مدة الإيجار قابله للتجديد بإرادة المستأجر دون المالك فإنه يجب احترام إرادة طرفي التعاقد وفقا لنص المادة ١٤٧ مدنى "العقد شريعة المتعاقدين" إلا أنه في هذه الحالة وحتى لايكون العقد مؤبدا فإن العقد يظل

ممتدا برغبة المستأجر إلى أن ينتهي العقد بوفاة المستأجر حيث أن حقيقة مدة العقد – المحددة لمده معينه تجدد تلقائيا برغبة المستأجر – هي مدة حياة المستأجر وهو ما يجيزه القانون أن ينعقد العقد لمدة حياة المستأجر أو المؤجر وفى ذلك قضت محكمة النقض ".. لما كان ذلك وكان المتعاقدان في الاتفاق المؤرخ........ قد حددا سريانه بمدة حياة المطعون عليه وورثته من بعده وكان الحكم المطعون فيه قد إستعمل حقه في تحديد تلك المدة بمدة حياة المطعون عليه فإنه لايكون قد خالف القانون.

(الطعن ٤٩٩ لسنة ٤٥ ق جلسة ١٩٧٦/٦/٢٠ س ٣٠ ع ٢ ص ٦٩٩)

وعلى ذلك فلا ينتهي عقد الإيجار بصورته هذه إلا بوفاة المستأجر أوإعلان رغبته في عدم التجديد بعد انقضاء المدة الأصلية. ونستند في ذلك أن إعلان الرغبة في إنهاء عقد الإيجار مرهون بإرادة المستأجر فإذا ما توفى المستأجر انتهت معه إرادة إنهاء العقد.

تطبيقات لقضاء محكمة النقض

عقد الإيجار انقضاؤه بانتهاء المدة المتفق عليها اشتراط صدور تنبيه بالإخلاء قبل انتهاء المدة بوقت معين –تخلفه– أثره، امتداد العقد لمدد أخرى ، المواد ٥٩٩،٥٩٨،٥٦٣مدني

(طعن ٢٦١٠لسنة٦٨ق جلسة ٢٠٠٠/١/٣٠)

لما كان مفاد نص المادتين ٥٦٣،٥٩٨ من القانون المدني أن المتعاقدين إذا اتفقا على تحديد مده في العقد ينتهي بانقضائها الإيجار فإنهما يريدان بذلك أن العقد ينتهي بمجرد انتهاء المدة دون أي إجراء آخر فلا حاجه عندئذ للتنبيه بالإخلاء ما دام التنبيه ليس مشروطا في العقد أما إذا عقد الإيجار دون اتفاق على مده أوعقد لمده غير معينه أوتعذر إثبات المدة المدعاه أعتبر الإيجار منعقدا للفترة المعينه لدفع الأجرة فإن الإيجار لاينتهى بمجرد انتهاء المدة المحددة لدفع الأجرة بل لابد من أن ينبه أحد المتعاقدين على الآخر بالإخلاء في المواعيد التي ذكرتها المادة ٥٦٣ من القانون المدني

(طعن ٨٤١لسنة٤٩ق جلسة ١٩٨٤/١٢/٢٧)

(طعن ٢٤١٣لسنة٥١ق جلسة ١٩٨٢/١٢/٢٠)

عدم تحديد مدة

النص في المادتين ٥٥٨ ، ٥٦٣ من القانون المدني يدل على أن المشرع استلزم توقيت عقد الإيجار واعتبر

المدة ركناً فيه وأنه إذا عقد العقد دون اتفاق على ميقات ينتهي فيه الإيجار أوتعذر إثبات المدة المدعاة أوعقد لمدة معينة بحيث لايمكن معرفة تاريخ انتهاء الإجارة على وجه التحديد كأن ربط انتهاؤها بأمر مستقبل غير محقق الوقوع تعين اعتبار العقد منعقداً للفترة المعينة لدفع الأجرة ويكون لكل من المتعاقدين الحق في إنهاء العقد بعد التنبيه على الآخر بالإخلاء في المواعيد المبينة بنص المادة ٥٦٣ سالفة البيان.(المادتان ٥٥٨ ، ٥٦٣ من القانون المدني)

(الطعن رقم ٨٦ لسنة ٦٣ ق جلسة ١٩٩٧/١/١٥ س ٤٨ ج ١ ص ١٢٨)

النص في المادة٥٦٣ / ١ من القانون المدني يدل على أنه كلما تعذر معرفة الوقت الذي جعله العاقدان ميقاتا ينتهي إليه العقد بأن لم يحدد له مدة ينتهي بانتهائها أومنعقد لمدة غير معينة بحيث لايمكن معرفة التاريخ الذي ينتهي إليه على وجه التحديد أوربط انتهاؤه بأمر مستقبل غير محقق الوقوع أواستحال معرفة التاريخ الذي قصد المتعاقدان أن يستمر إليه فإنه في هذه الحالات جميعا لايمكن أن ينشأ عن جهالة المدة من منازعات فقد تدخل المشرع بالنص المشار إليه واعتبر العقد منعقد للفترة المحددة لدفع الأجرة. (المادتان ٥٥٨ ، ٥٦٣ من القانون المدني)

(الطعن رقم ١٩٩ لسنة ٥٦ ق جلسة ١٩٩٠/٧/١١ ص ٤٢٠ س ٤١ ع ٢)

إذ كان الثابت بمدونات الحكم المطعون فيه أن مدة عقد الإيجار موضوع الدعوي مشاهرة مقابل أجرة شهرية قدرها مائتي قرش وكانت عين التداعي باعتبارها من الأراضي الفضاء لاتخضع لأحكام قانون إيجار الأماكن ، فإنه وفقا للقاعدة العامة المنصوص عليها في المادة ٣٧ / ٨ تكون قيمة الدعوي في شقها الخاص بإنهاء العقد هي مما يدخل في حدود الاختصاص النهائي للمحكمة الابتدائية مما لايجوز معه الطعن في الحكم الصادر فيها بطريق الاستئناف.(م ٣٧ ، ٤٧ ، ٢١٩ مرافعات ، ٥٥٨ مدني)

(الطعن رقم ٩٤٠ لسنة ٥١ ق جلسة ١٩٨٧/١/٨ س ٣٨ ع ١ ص ٨١)

مفاد النص في المادتين ٥٥٨ ، ٥٦٣ من القانون المدني - يدل - وعلى ما جرى به قضاء محكمة النقض وهيئتها العامة - على أن المشرع استلزم توقيت عقد الإيجار واعتبر المدة ركنا فيه وانه إذا عقد العقد دون اتفاق على ميقات ينتهي فيه الإيجار أوتعذر إثبات المدة أوعقد لمدة غير معينة بحيث لايمكن معرفة تاريخ انتهاء الإجارة على وجه التحديد كان ربط انتهاؤها بأمر مستقبل غير محقق الوقوع تعين اعتبار العقد منعقدا للفترة المعينة لدفع الأجرة ويكون لكل من المتعاقدين .الحق في إنهاء العقد بعد التنبيه على الأخر بالإخلاء في المواعيد المبينة بنص المادة ٥٦٣ سالفة البيان.

(الطعن رقم ١٥٠٣ لسنة ٦٠ ق جلسة ١٩٩٤/٧/١٤ س ٤٥ ج ٢ ص ١٢٠٨)

تحديد مدة العقد بحياة المستأجر

لئن كان عقد الإيجار عقدا زمنيا مؤقتا إلا أن المشرع لم يضع حدا أقصى لمدته فيستطيع المتعاقدان تحديد أي مده للإيجار مادامت هذه المدة لاتجعل الإيجار مؤبدا أوفي حكم المؤبد فإذا اتفقا على مده طويلة تجعل الإيجار في حكم المؤبد أوإذا اتفقا على مده يتعذر تحديدها ، انعقد الإيجار لمده يحددها القاضي تبعا لظروف وملابسات التعاقد ويجوز له تحديدها بحياة المستأجر لأن حياة المستأجر مؤقتة ، فإذا قيست مده الإيجار بها بقى الإيجار مؤقتا ملزما للمؤجر والمستأجر ما بقى المستأجر حيا بشرط ألا تجاوز مدته ستين سنة وذلك قياسا على الحكر الذي لاتزيد مدته القصوى على تلك المدة وفقا لنص المادة ٩٩٩ من القانون المدني.

أن إغفال الحكم بحث دفاع أبداه الخصم يترتب عليه بطلان الحكم إذا كان هذا الدفاع جوهريا ومؤثرا في النتيجة التي انتهى إليها الحكم إذ يعتبر ذلك الإغفال قصورا في أسباب الحكم الواقعية يترتب عليه بطلانه كما أن طلب الخصم تمكينه من إثبات أونفى دفاع جوهري بوسيلة من وسائل الإثبات الجائزة قانونا هو حق له إذا كانت هي الوسيلة الوحيدة في الإثبات. وكان البين من الأوراق أن الطاعن تمسك في دفاعه أمام محكمة الموضوع أن عقد الإيجار أبرم ليكون ساريا لمده حياته ولم يبرم لمده ثمان سنوات وطلب إحالة الدعوى إلى التحقيق لإثبات ذلك كما طلب توجيه اليمين الحاسمة إلى المطعون ضده بشأن هذا الأمر. إلا أن الحكم المطعون فيه المؤيد للحكم الابتدائي أقام قضاءه بإنهاء العلاقة الايجارية وتسليم العين المؤجرة للمطعون ضده على سند من أن عقد الإيجار قد انتهى بالإنذار المعلن للطاعن في ٢٠٠٤/١٢/٥ باعتبار انه غير محدد المدة وانعقد للفترة المعينة فيه لدفع الأجرة وهى مشاهرة والتفت عن طلب الطاعن بإحالة الدعوى إلى التحقيق على سند من انه لايجوز إثبات ما هو ثابت بالكتابة إلا بالكتابة رغم عدم تمسك المطعون ضده بذلك وان قاعدة عدم جواز الإثبات بشهادة الشهود وبالقرائن في الأحوال التي يجب فيها الإثبات بالكتابة –وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة – ليست من النظام العام ، كما انه التفت عن الرد على طلب توجيه اليمين الحاسمة لإثبات اتجاه إرادة طرفي النزاع إلى انعقاد مدة الإيجار لمدد أخرى ورغم أن هذا الدفاع – بشقيه – دفاع جوهري من شانه – إن صح – أن يتغير به وجه الرأي في الدعوى – فانه يكون معيبا مما يوجب نقضه.

(طعن ٦٩٩٣ لسنة ٧٧ق جلسة ٢٠٠٩/١٢/٣)

أن المقرر في قضاء هذه المحكمة أن لمحكمة الموضوع استخلاص نية المتعاقدين وما انعقد اتفاقهما عليه بشرط أن يكون هذا الاستخلاص سائغا ، وأن تفسير العقود والشروط المختلف عليها واستظهار قصد طرفيها مما تستقل به محكمة الموضوع مادام قضاؤها في هذا الشأن مبنى على

أسباب سائغة.

أن مفاد المادة ١/١٥٠ من القانون المدنى أن القاضى ملزم بأن يأخذ عبارة المتعاقدين الواضحة كما هي فلا يجوز له تحت ستار التفسير الانحراف عن مؤداها الواضح إلى معنى أخر ولئن كان المقصود بالوضوح هو وضوح الإرادة لااللفظ إلا أن المفروض في الأصل أن اللفظ يعبر بصدق عما تقصده الإرادة ، وعلى القاضي إذا ما أراد حمل العبارة على معنى مغاير لظاهرها أن يبين في حكمه الأسباب المقبولة التي تبرر هذا المسلك.

(طعن رقم ١٢١٣١ لسنة ٧٧ ق جلسة ٢٠٠٩/٢/٥)

لئن كان عقد الإيجار زمنيا مؤقتا إلا أن المشرع لم يضع حدا أقصى لمدته ، فيستطيع المتعاقدان تحديد أية مدة للإيجار ما دامت هذه المدة لاتجعل الإيجار مؤبدا أوفى حكم المؤبد ، فإذا اتفقا على مدة طويلة تجعل الإيجار فى حكم المؤبد ، أواتفقا على مدة يتعذر تحديدها ، انعقد الإيجار لمدة يحددها القاضي تبعا لظروف وملابسات التعاقد ويجوز له تحديدها بحياة المستأجر لما كان ذلك وكان المتعاقدان في الاتفاق المؤرخ........ قد حددا سريانه بمدة حياة المطعون عليه وورثته من بعده وكان الحكم المطعون فيه قد استعمل حقه في تحديد تلك المدة بمدة حياة المطعون عليه فإنه لايكون قد خالف القانون.

(الطعن رقم ٤٩٩ لسنة ٤٥ ق جلسة ١٩٧٦/٦/٢٠ س ٣٠ ع ٢ ص ٦٩٩)

وفاة المستأجر الأصلي أثناء مدة العقد الاتفاقية وقبل استلامه العين المؤجرة معدة للسكنى. أثره. انتقال الحقوق والالتزامات الناشئة عن العقد إلى ورثته ولو كانوا غير مقيمين بالعين. م ١/٦٠١ مدني

...النص في المادة ٢١ من قانون إيجار الأماكن رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ - الواجب التطبيق والمقابل لنص المادة ٢٩ من القانون الحالي رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ يدل على أن المشرع جعل لبعض أقارب المستأجر المقيمين معه حتى تاريخ وفاته حقا في الاستمرار بالانتفاع بالعين المؤجرة بشروط معينه بينها بما مفاده أن مناط تطبيق هذا النص أن تكون العين المؤجرة قد تم تسليمها للمستأجر وأقام مع أقاربه حتى وفاته. وإذ خلت نصوص التشريعات الخاصة بإيجار الأماكن من إيراد نص بحكم الحالة التي يتوفى فيها المستأجر أثناء مدة العقد الاتفاقية ، وقبل استلامه العين معدة للسكنى ، فانه يتعين الرجوع إلى القواعد العامة للإيجار المنصوص عليها في القانون المدني ، ومنها ما تقضى به المادة ١/٦٠١ من القانون المدني من أن الإيجار لاينتهي بوفاة المؤجر أوالمستأجر ، وأنه إذا مات المستأجر جاز لورثته أن يطلبوا إنهاء العقد متى أثبت أنه بسبب موت مورثهم أصبحت أعباء العقد أثقل من أن تتحملها مواردهم أوأصبح الإيجار مجاوزا حدود حاجتهم ، مما مفاده أنه بوفاة المستأجر تنتقل الحقوق

والالتزامات الناشئة عن عقد الإيجار إلى ورثته أخذا بأن الأصل في العقود المالية أنها لاتبرم لاعتبارات شخصية ويحق لهم الانتفاع بالعين المؤجرة بغض النظر عن سبق إقامة مورثهم أوإقامتهم معه فيها.

(الطعن رقم ٧٨٥ لسنة ٥٥ ق جلسة ١٨/٤/١٩٩٤ ص ١٠١٠ لسنة ٤١ ع)

المدة المؤبدة

لما كان النص في عقد الإيجار على انعقاده لمدة محددة تتجدد تلقائياً لمدد أخرى مماثلة طالما كان المستأجر قائماً بتنفيذ التزاماته وأحقية الأخير وحده دون المؤجر في إبداء الرغبة في إنهائه يؤدى إلى اعتبار العقد - بعد انتهاء المدة المتفق عليها - متجدداً تلقائياً لمدد أخرى مماثلة لايعرف على وجه التحديد تاريخ انتهائها إذ نهايتها منوطة بمحض مشيئة المستأجر وحده ولا يعرف متى يبدى الرغبة في إنهاء العقد ومن ثم فإن عقد الإيجار يعتبر في هذه الحالة منعقداً لمدة غير معينة ويتعين إعمال نص المادة ٥٦٣ مدني واعتباره - بعد انتهاء مدته الأولى المتفق عليها - متجدداً للفترة المحددة لدفع الأجرة وينتهي بانقضائها بناء على طلب أحد المتعاقدين إذ هو نبه على المتعاقد الآخر بالإخلاء في المواعيد المبينة بنص هذه المادة فإن لم يحصل التنبيه تجدد العقد للمدة المحددة لدفع الأجرة ثم لمدة مماثلة وهكذا إلى أن يحصل التنبيه.

(الطعن رقم ٨٦ لسنة ٦٣ ق جلسة ١٥/١/١٩٩٧ س ٤٨ ج ١ ص ١٢٨)

لما كان الثابت أن عقد الإيجار محل النزاع المؤرخ ١/٨/١٩٧٢ قد انعقد لمدة ستة أشهر تتجدد مادام المستأجر يقوم بسداد الأجرة وله وحده الحق في طلب إنهائه فإنه مع وجود هذا الشرط يعتبر العقد بعد انتهاء مدته الأولى منعقدا للفترة المحددة لدفع الأجرة - أي مشاهرة حسبما جاء بالعقد - ويكون لأي من المتعاقدين (المؤجر والمستأجر) - على حد سواء - الحق في إنهاء العقد إذا نبه على الأخر في المواعيد المبينة في المادة ٥٦٣ من القانون المدني وكان المطعون ضده الأول (المؤجر) قد نبه الطاعن بإنهاء العقد وفقا لحقه المستمد من القانون لاالعقد فإن العلاقة الايجارية تكون قد انفصمت بهذا التنبيه وإذ انتهى الحكم الابتدائي المؤيد بالحكم المطعون فيه إلى النتيجة الصحيحة في القانون.

(الطعن رقم ١٥٠٣لسنة ٦٠ ق جلسة ١٤/٧/١٩٩٤ س ٤٥ ج ٢ ص١٢٠٨)

لما كان عقد الإيجار سند الدعوى وفقا لشروطه التي تجيز للمستأجر (الطاعن) دون المؤجر (المطعون ضده الأول) الحق في إنهاء العلاقة الايجارية هو عقد غير محدد المدة ، ووفقا لحكم المادة ٥٦٣ من القانون المدني يعتبر منعقدا للفترة المعينة لدفع الأجرة ويكون لكل من المتعاقدين الحق في إنهائه بعد التنبيه على الأخر بالإخلاء في المواعيد المبينة بالنص المشار إليه ، ولما كان النص في عقد الإيجار سند الدعوى على أن الأجرة تدفع شهريا ومن ثم يحق للمطعون ضده الأول - المؤجر التنبيه على المستأجر

بالإنهاء استعمالا لهذا الحق الذي يستمده من القانون إذا قام به قبل النصف الأخير من الشهر عملا بالمادة ٥٦٣ سالفة البيان ولما كان العقد المؤرخ ١٩٧٢/٨/١ قد انعقد لمدة ستة أشهر تتجدد تلقائيا ما دام المستأجر (الطاعن) يقوم بتنفيذ التزامه بسداد الأجرة فإن هذا العقد قد تجدد - قبل استعمال المؤجر (المطعون ضده الأول) حقه في الإنهاء - لمدد متوالية تنتهي على التوالي كل ستة شهور في أخر يناير ، أخر يوليو من كل سنة أخر هذه المدد تنتهي في ١٩٨٠/٧/٣١ في الوقت الذي حصل فيه التنبيه في ١٩٨٠/٧/٣٠ ووفقا لحكم المادة ٥٦٣ من القانون المدني والنظر القضائي المتقدم يعتبر العقد متجددا لمدة شهر أغسطس (وهى المدة المعينة لدفع الأجرة) وينتهي في ١٩٨٠/٨/٣١ ويكون التنبيه صحيحا إذا تم قبل النصف الأخير من هذا الشهر وفقا للقواعد القانونية الواردة في المساق المتقدم وإذ تم هذا التنبيه في ١٩٨٠/٧/٣٠ فإنه يكون قد تم في الميعاد المنصوص عليه في القانون ويترتب عليه - وعلى ما جرى به قضاء محكمة النقض - انحلال العلاقة العقدية وفقا للنص المشار إليه واستعمالا لحق المؤجر الذي يستمده من القانون وإذا انتهى الحكم المطعون فيه إلى هذه النتيجة الصحيحة في القانون فلا يعيبه ما تضمنه من أسباب قانونية خاطئة في هذا الشأن إذ أن لهذه المحكمة أن تصححها دون أن تنقض الحكم.(المادة ٥٦٣ مدني)

(الطعن رقم ١٥٠٣ لسنة ٦٠ ق جلسة ١٩٩٤/٧/١٤ س ٤٥ ج ٢ ص ١٢٠٨)

النص في عقد الإيجار الخاضع لهذه الأحكام على انعقاده لمدة محددة تتجدد تلقائياً لمدد أخرى طالما كان المستأجر قائم بتنفيذ التزاماته فإنه يؤدى إلى اعتبار العقد بعد انتهاء المدة المتفق عليها متجدداً تلقائياً لمدد أخرى مماثلة لايعرف على وجه التحديد تاريخ انتهائها ومن ثم يعد في هذه الحالة منعقداً لمدة غير معينة ويتعين إعمال نص المادة ٥٦٣ مدني في شأنه واعتباره _ بعد انتهاء مدته الأولى المتفق عليها _ منعقداً للفترة المحددة لدفع الأجرة وينتهي بانقضائها بناء على طلب أحد المتعاقدين إذا هو نبه على المتعاقد الأخر بالإخلاء في المواعيد المبينة بنص هذه المادة أوالمتفق عليها فيه. (المادة ٥٨٨،٥٦٣ مدني)

(الطعن رقم ٣٦٠٢ لسنة ٥٩ ق جلسة ١٩٩٤/٣/٢٣ س ٤٥ ج ١ ص ٥٣٢)

إذا كان الثابت أن عقد الإيجار محل النزاع والمؤرخ ١٩٧٣/٧/١ قد انعقد بين مورث المطعون ضدهم والطاعن لمدة شهر تمتد تلقائياً ما دام الطاعن المستأجر قائماً بسداد الأجرة في مواعيدها وهى البالغة ١٦.٥٠٠ شهرياً ، فإنه مع وجود هذا الشرط يعتبر العقد منعقداً للفترة المحددة لدفع الأجرة وهى شهر تتجدد ويكون لأي من طرفية الحق في إنهائه إذا نبه على الآخر في الميعاد إعمالاً لنص المادة

٥٦٣ آنفه البيان ، وإذ التزم الحكم المطعون فيه هذا النظر وأقام قضاءه بإنهاء العقد على قيام مورث المطعون ضدهم بالتنبيه على الطاعن خلال الميعاد المحدد بينهما بعدم رغبته في تجديد العقد المشار إليه مدة أخرى فإنه لايكون قد خالف القانون أوأخطأ في تطبيقه.

(الطعن رقم ٣٦٠٢ لسنة ٥٩ق جلسة٢٣/٣/ ١٩٩٤س ٤٥ ج ١ ص ٥٣٢)

النص في عقد الإيجار المؤرخ (.........) سند الدعوى - يدل على أن الإجارة خلت من تحديد مدة للعقد ولا يتوقف انتهائه طالما المستأجر يوف بالأجرة المستحقة في ميقاتها الشهري وهو بهذه المثابة يصبح غير محدد المدة إذ يتعذر معرفة التاريخ الذي ينتهي إليه العقد على وجه التحديد لأن مفاد هذا الشرط أنه جعل نهاية مدته منوطة بمحض مشيئة المستأجر دون أي ضابط آخر ، ولما كانت العلاقة الإيجارية يحكمها العقد والنصوص القانونية التي وضعها المشرع مكملة لأحكامه أومنظمة لشروطه فإن المادة ٥٦٣ من القانون المدني أصبحت هي الواجبة التطبيق وهى تحدد مدة الإيجار وحق الطرفين - المؤجر والمستأجر - في إنهائه ، وإذ جاء النص صريحا يتعين تطبيقه ، ولا محل للقول بأن العقد ينعقد لمدة يحددها القاضي تبعا لظروف وملابسات التعاقد أوأن الإيجار ينتهي بوفاة المستأجر أوبانقضاء ستين عاما على إبرام عقد الإيجار قياسا على أحكام الحكر إذ لا محل للاجتهاد أوالقياس وهناك نص قانوني يحكم الواقعة. لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد أعمل هذا النظر فإنه يكون متفقا وأحكام القانون وإذ أنذر المؤجرين المستأجر برغبتها في الإخلاء في النصف الأخير من شهر يناير سنة ١٩٨٦ فإن العقد ينتهي بانتهاء هذا الشهر ولا ينال من ذلك التعلل بأن وكيل المطعون ضده قبل الإجارة عن المدة من أول يناير سنة ١٩٨٦ حتى نهاية ديسمبر سنة ١٩٨٦ بموجب إنذار عرض مؤرخ١٠/١١/ ١٩٨٥ إذ الثابت من هذا الإنذار أن مستلم الإيجار تحفظ قبل العارضين بحفظ كافة حقوقه القانونية قبلهم ، ومن ثم لايدل ذلك على قبوله استمرار عقد الإيجار عن تلك الفترة.(المواد ٥٥٨ ، ٥٦٣ ، ٦٠١ ، ٩٩٩ مدني و١٧٨ مرافعات)

(الطعن رقم ١٦٥٣ لسنة ٥٧ ق - جلسة٢٥/٢/ ١٩٩٣ج ١ ص ٧٥٠)

النص في البند الرابع من عقد الإيجار المؤرخ../../.. سند الدعوى على أن (مدة الإيجار مشاهرة تبدأ من١/٢/ ١٩٧١ وتنتهى في ٢٨/٢/١٩٧١ قابلة للتجديد مدة بعد أخرى ما لم يطلبه المستأجرين إنهاء هذا العقد من جانبهم) يدل على أن الإيجار ولئن بدأ سريانه لمدة معينه إلا أنه قد لحقه الامتداد مدة بعد أخرى وفقا لشروطه ولا يتوقف انتهاء الإيجار على مجرد انقضاء المدة التي امتد إليها العقد بل لابد من أن ينبه المستأجر على المؤجرين بانتهاء الإيجار وعدم رغبتهم في استمراره ، وما لم يحصل هذا التنبيه امتد العقد مدة بعد أخرى وأصبح الإيجار غير محدد المدة إذ يتعذر معرفة التاريخ الذي ينتهي

إليه العقد على وجه التحديد لأن شروطه جعلت نهاية مدته غير محددة بحد معين ولما كانت العلاقة الايجارية يحكمها العقد والنصوص القانونية التي وضعها المشرع مكملة لأحكامه أولشروطه فإن المادة ٥٦٣ من القانون المدني أصبحت هي الواجبة التطبيق وهى تحدد مدة الإيجار وحق الطرفين - المؤجر أوالمستأجر - في انهاءة وإذ جاء النص صريحا يتعين تطبيقه ولا محل للقول بأن العقد ينعقد لمدة يحددها تبعا لظروف وملابسات التعاقد أوأن الإيجار ينتهى بوفاة المستأجر أوبانقضاء ستين عاما على إبرام عقد الإيجار قياسا على أحكام الحكر إذ لامحل للاجتهاد أوالقياس وهناك نص قانوني يحكم الواقعة ، لما كان ذلك ، وكان الحكم المطعون فيه قد عول في قضاءه بإنهاء العقد على التنبيه الحاصل من المؤجرين فانه يكون قد انتهى إلى النتيجة الصحيحة إذ يستمد المؤجر هذا الحق من القانون مباشرة ، ولا يعيب الحكم قصوره في أسبابه القانونية إذ تستكملها هذه المحكمة على النحو سالف البيان.

(الطعن رقم ٢٤٤٠ لسنة ٥٤ ق جلسة ١٩٩٠/٤/٥ ص ٩٢٦ لسنة ٤١ ع ١)

تحديد المدة في ظل وجود مقدم إيجار مدفوع

أنه إذا كان البين من الأوراق أن الطاعن تمسك في دفاعه أمام محكمة الاستئناف بامتداد عقد إيجار الشقة محل النزاع حتى استنفاذ مقدم الإيجار المدفوع للمالكة السابقة وقدره...... جنيه وقدم تأييداً لدفاعه صورة ضوئية من إيصال استلام المبلغ منسوب للمالكة السابقة منصوص فيه صراحة على أنه مقدم إيجار عن ذات العين محل النزاع يخصم منه.......... جنيه شهرياً تضاف للأجرة كما قدم صور ضوئية من إيصالات سداد الأجرة تفيد سداده نصفها من مقدم الإيجار فإن العقد يمتد لمدة أخرى حتى استهلاك المبلغ المسدد كمقدم إيجار ولا ينال من ذلك حلول المطعون ضده محل المالكة السابقة والتي حولت إليه عقد الإيجار إذ ينصرف العقد إليه باعتباره خلفاً خاصاً لهذا فيحل محلها في جميع حقوقها قبل المستأجر وفى جميع التزاماتها نحوه مما مؤداه التزام المطعون ضده بذلك الدين المسدد كمقدم إيجار وامتداد العقد لمدة أخرى حتى يتم استهلاكه سواء كان مصدر هذا الالتزام العقد ذاته أوورقة مستقلة عنه وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر ولم يعتد بالإيصال المثبت لذلك المبلغ والذي لم يطعن عليه بمقولة أنه ورقة مستقلة لاتفيد امتداد العقد ولا ترتب سوى دين في ذمة المؤجرة السابقة تلتزم به قبل الطاعن واشتراط الاعتداد بهذا الدين قبل المؤجر كمقدم إيجار أن يكون ثابتاً في العقد فإنه يكون قد خالف القانون وأخطأ في تطبيقه

(الطعن رقم ٢٢٧٢ لسنة ٧٥ ق جلسة ٢٠٠٦/١/٢٢)

التنبه بانتهاء مدة العقد

مفاد ما نصت عليه المادة ٥٦٣ من القانون المدني - من انتهاء الإيجار المنعقد للفترة المعينة لدفع الأجرة بانقضاء هذه الفترة بناء على طلب أحد المتعاقدين إذا هو نبه على المتعاقد الآخر بالإخلاء في المواعيد المبينة بالنص - أن التنبيه بالإخلاء هو تصرف قانوني صادر من جانب واحد يتضمن رغبة صاحبه استناداً إلى إرادته في إنهاء الإيجار ويكفي لتحقق الأثر المترتب على هذا التنبيه دلالة عبارته في عمومها على القصد منه وهو إبداء الرغبة في اعتبار العقد منتهياً في تاريخ معين إعمالاً للحق المستمد من العقد أونص القانون فتنحل بذلك الرابطة العقدية التي كانت قائمة وينقضي العقد فلا يقوم من بعد إلا بإيجاب وقبول جديدين ، وإذ أفصح موجه التنبيه عن السبب الذي صدرت عنه إرادته في الإخلاء لزم الوقوف في إعمال الأثر المترتبة على التنبيه عند هذا السبب دون سواه والنظر في الدعوى على هذا الأساس ، ومن ثم فلا ينمحي ذلك الأثر إلا إذا غير موجه التنبيه السبب الذي صدرت عنه إرادته في طلب الإخلاء يستوي في ذلك أن يقيم الدعوى بالإخلاء أمام القضاء المستعجل أوالقضاء الموضوعي أويعقب الدعوى المستعجلة بالدعوى الموضوعية. وإذ التزم الحكم المطعون فيه هذا النظر واعتد في خصوص هذه الدعوى بالتنبيه الذي وجه إلى الطاعن في الدعوى المستعجلة والمقدم بحافظة مستندات المطعون ضدهما أمام محكمة أول درجة والذي أفصح فيه الأخيران عن رغبتهما في اعتبار العقد منتهيا بانقضاء مدته فإنه يكون قد التزم صحيح القانون ويكون النعي عليه على غير أساس. (المادة ٥٦٣ من القانون المدني)

(الطعن رقم ٨٦ لسنة ٦٣ ق جلسة ١٥/١/١٩٩٧ س ٤٨ ج ١ ص ١٢٨)

إذ كان البين أن الدعوى رقم ٨٢٢٩ لسنة ١٩٨١ شمال القاهرة قد قررت المحكمة شطبها بجلسة ٣/١/١٩٨٣ حسبما أورده الطاعن نفسه في صحيفة طعنه فلا يكون التنبيه الحاصل فيها قد استنفد أغراضه إذ أن قرار الشطب ليس معناه إلغاء الدعوى وزوال الآثار القانونية المترتبة عليها أوبمثابة الحكم في موضوعها وإنما معناه مجرد استبعادها من جدول القضايا وعدم الفصل فيها مع بقائها وبقاء كافة الآثار المترتبة عليها بحيث إذا طلب أحد من الخصوم السير في الدعوى بعد شطبها فإنها تعود إلى النقطة التي وقفت عندها بحكم الشطب. ويكون ما تم من إجراءات قبل الحكم بالشطب قائما ومنتجا لأثره ، ومن ثم كان يحق للمطعون ضده الأول قانونا تجديد السير في تلك الدعوى بعد شطبها ، ولا تثريب عليه أن هو قد سلك الطريق بإقامة دعوى النزاع المماثلة بذات الطلبات ولا يعيب الحكم المطعون فيه أن هو قد عول فيها على هذا التنبيه ، كما لايعيبه ما أورده في أسبابه في هذا الشأن مادام قد انتهى إلى صحة التنبيه ، كما لا يعيبه ما أورده في أسبابه في هذا الشأن مادام

قد انتهى إلى صحة التنبيه بإنهاء العقد وهى نتيجة صحيحة على ما سلف بيانه ويضحى النعي برمته على غير أساس .

(الطعن رقم ١٥٠٣ لسنة ٦٠ ق جلسة ١٩٩٤/٧/١٤ س ٤٥ ج ٢ ص ١٢٠٨)

المقرر أن مفاد المواد ٥٦٣ ، ٥٩٨ ، ٥٩٩ ، ٦٠٠ من القانون المدني أنه إذا اتفق المتعاقدان على مدة عقد الإيجار انقضى العقد بفواتها ما لم يشترط لانتهائه صدور تنبيه بالإخلاء قبل نهاية مدته في حالة عدم التنبيه يمتد عقد الإيجار إلى مدة أخرى أو إلى مدة غير محددة طبقا لاتفاقهما ويعد بقاء المستأجر في العين بعلم المؤجر ودون اعتراض منه تجديداً ضمنياً للعقد وتكون مدته في هذه الحالة هي المدة المحددة لدفع الأجرة مع وجوب التنبيه بالأخلاء من أحد الطرفين في المواعيد القانونية المحددة لدفع الأجرة المنصوص عليه في المادة ٥٦٣ من القانون المذكور فإذا نبه المؤجر على المستأجر بالإخلاء عند انتهاء مدة العقد واستمر الأخير رغم ذلك منتفعاً بالعين بعد انتهاء الإيجار فلا يفترض أن الإيجار قد تجدد ما لم يقم الدليل على العكس لما كان ذلك وكان البين من الأوراق أن عقد الإيجار المؤرخ ١٩٧٨/٣/١ موضوع الدعوى قد انتهت مدته بنهاية المهلة المحددة بالتنبيه بالإخلاء المعلن في ١٩٨٣/٤/١٠ متضمنا إنهاء العقد في موعد غايته آخر ابريل سنة ١٩٨٣ وكان انتهاء العقد على النحو سالف الذكر قد تم وأنتج أثره قبل العمل بقرار وزير الإسكان رقم ٩٠ لسنة ١٩٨٤ في ١٩٨٤/٧/١٤ الذي قضى بسريان أحكام القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على قرية كفر العرب الكائن بها العين المؤجرة ومن ثم فلا تسرى أحكام هذا القانون على العلاقة الإيجارية بين الطرفين لانقضائها قبل صدور القرار الوزاري سالف الذكر وبالتالي فلا محل للتمسك بأحكام الامتداد القانوني المنصوص عليها في قانون إيجار الأماكن ويتعين لذلك إعمال القواعد العامة الواردة في القانون المدني وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر فإنه يكون معيبا.

(المواد ٥٦٣ ، ٥٩٨ ، ٥٩٩ ، ٦٠٠ مدني ١٣١ لسنة ١٩٤٨)

(الطعن رقم ١٩٠ لسنة ٥٨ جلسة ١٩٩٢/١١/٣٠ س ٤٣ ع ٢ ص ١٢٥٥)

المقرر في قضاء هذه المحكمة – أن الأصل في عقود الإيجار الخاضعة لأحكام القانون المدني أنها تنقضي بانقضاء المدة المحددة فيها وأن التنبيه بالإخلاء في الميعاد الصادر من أحد الطرفين للطرف الأخر يؤدى إلى انحلال الرابطة العقدية القائمة بينهما.(المادة ٥٦٣ مدني)

(الطعن رقم ١٣٦٦ لسنة ٥٢ ق جلسة ١٩٨٩/٢/٢٢ ص ٥٣٤ لسنة ٤٠ ع ١)

التأخر في رفع الدعوى بعد التنبيه بالإنهاء

إذ كان الحكم المطعون فيه وهو في معرض الرد على دفاع الطاعنة الوارد بسبب النعي - أشار في مدوناته أنها لم تقدم دليلا على انصراف نية المطعون ضده إلى تجديد العقد وخلو الأوراق مما يفيد استلامه الأجرة بعد صدور التنبيه بالإخلاء وإذ كان هذا الذي خلص إليه الحكم سائغا وكان مجرد انقضاء فترة من الزمن بين حصول التنبيه ورفع دعوى الإخلاء لاينهض دليلا على تنازل المؤجر ضمنا عن أثر هذا التنبيه ولا يحول دون استعمال حقه في طلب إخلاء العين المؤجرة فإن النعي عليه في هذا الخصوص يكون على غير أساس.(المادة ٥٦٣ مدني)

(الطعن رقم ١٣٦٦ لسنة ٥٢ ق جلسة ١٩٨٩/٢/٢٢ ص ٥٣٤ لسنة ٤٠ ع ١)

مؤدى نص المادة ٦٠٠ من القانون المدني أن تجديد عقد الإيجار لايفترض إذا نبه المؤجر على المستأجر بالإخلاء عند انتهاء مدته واستمر هذا الأخير مع ذلك منتفعا بالعين ، ما لم يقيم الدليل على عكس ذلك ، إلا أن ثبوت تجديد الإيجار سواء أكان تجديدا ضمنيا أوصريحا هو من المسائل الموضوعية التي يترك تقديرها لقاضي الموضوع دون رقابة لمحكمة النقض عليه في ذلك ، ما دام قد أقام قضاءه على دليل مقبول مستمد من واقع الدعوى وأوراقها. (المادتان ٦٠٠ مدني و ١٧٨ مرافعات)

(الطعن رقم ٢٨ لسنة ٥٥ ق جلسة ٢٦ /١٩٨٦/٦ص ٧٧٤ س ٣٧)

التنبيه على خلاف المواعيد القانونية أوالاتفاقية

التنبيه بالإخلاء هو تصرف قانوني صادر من جانب واحد يتضمن رغبه صاحبه استنادا إلى إرادته في انتهاء الإيجار ويتحقق أثره بمجرد أن يعلن عن هذه الإرادة في انتهاء العقد إلى المتعاقد الآخر فتنحل تبعا لذلك الرابطة العقدية التي كانت قائمة بينهما بعد فترة معينة. وكانت مواعيد التنبيه بالإخلاء كما أوردتها المادة ٥٦٣ من القانون المدني ليست من النظام العام فيجوز الاتفاق على خلافها في عقد الإيجار ، وكان تحديد هذه المدة مقررا لمصلحة الطرف الموجه إليه التنبية حتى لايفاجأ بما لم يكن في حسبانه قبل أن يتهيأ لمواجهة ما يترتب على ذلك من وضع جديد فإن عدم التزام المؤجر بالمهلة المتفق عليها في العقد للتنبيه بالإخلاء يترتب عليه ألا ينتج هذا التنبيه أثره ويتجدد العقد.

(الطعن رقم ٧٣٥ لسنة ٥٤ ق جلسة٢٩/ ١/ ١٩٨٩ص ٣٢٩ س ٤٠ ع ١)

مواعيد التنبيه

النص في المادة ٥٦٣ من القانون المدني على أنه " إذا عقد الإيجار دون اتفاق على مدة أوعقد لمدة غير معينة أوتعذر إثبات المدة المدعاه أعتبر الإيجار منعقدا للفترة المعينة لدفع الأجرة ". وينقضي

بانقضاء هذه الفترة بناء على طلب أحد المتعاقدين إذا هو نبه التعاقد الأخر بالإخلاء في المواعيد الآتي بيانها.......... يدل على أن مناط إعمال حكم هذا النص أن يكون المتعاقدان قد أغفلا تحديد مدة معينه ينتهي بانتهائها عقد الإيجار أويكون العقد قد أبرم لمدة غير محدده أوتعذر إثبات المدة المتفق عليها ، أما حيث يكون للعقد مدة معينه أتفق عليها الطرفان فإنه ينتهي هذه المدة ما لم يشترط وجوب التنبيه بالإخلاء فإذا لم يعينا آجلا محددا لحصول التنبيه قبل انتهاء مدة العقد جاز توجيهه في أي وقت قبل انقضاء مدة الإيجار دون التزام بالمواعيد المقررة في المادة ٥٦٣ من القانون المدني.

(الطعن رقم ١٣٦٦ لسنة ٥٢ ق جلسة ١٩٨٩/٢/٢٢ ص ٥٣٤ لسنة ٤٠ ع ١)

صدور التنبيه عند تعدد المؤجرين أو المستأجرين

إذ كان الثابت في الأوراق أن التنبيه على الطاعنين بإخلاء العين المؤجرة لهما صادر من المطعون ضدهما الأول والثانية ومن زوجة المطعون ضده الخامس ، وأن الدعوى وإن كانت قد رفعت من هؤلاء إلا أنه تم تصحيح شكلها بتدخل المطعون ضدها الرابعة فيها وإقرار المطعون ضده الأول بأنه أقامها بالوكالة عنها فالتنبيه بالإخلاء يصح أن يصدر مثلا من المؤجر أومن المستأجر أوممن ينوب عن أي منهما ، وإذا تعدد المؤجرون فيكفى أن يصدر التنبيه من أحدهم طالما أنهم أجازوه إذ يعد في هذه الحالة وكيلا عنهم. لما كان الحكم المطعون فيه قد التزم هذا النظر فانه يكون قد طبق القانون تطبيقا صحيحا.(٥٥٨ ، ٥٦٣ مدني)

(الطعن رقم ٢٤٤٠ لسنة ٥٤ ق جلسة ١٩٩٠/٤/٥ ص ٩٢٦ لسنة ٤١ ع ١)

المقرر في قضاء هذه المحكمة من أن مفاد ما نصت عليه المادة ٥٦٣ من القانون المدني من انتهاء الإيجار المنعقد للفترة المعينة لدفع الأجرة بانقضاء هذه الفترة بناء على طلب أحد المتعاقدين إذا هو نبه على المتعاقد الأخر بالإخلاء في المواعيد المبينه بالنص - أن التنبيه الصادر ممن يملك ذلك هو عمل قانوني من جانب واحد يتحقق أثرة بمجرد أن يعلن عن ارداته في إنهاء العقد إلى المتعاقد الآخر فتنحل تبعا لذلك الرابطة العقدية التي كانت قائمة بينهما بعد مدة معينة - وكان تحديد هذه المدة تقرر لمصلحة الطرف الموجه إليه التنبيه حتى لا يفاجىء بما لم يكن في حسبانه قبل أن يتهيأ لمواجهتة كما يترتب على ذلك من وضع جديد فإذا ما تحقق هذا الأمر أنقض العقد فلا يجدد من بعد إلا بإيجاب وقبول جديدين

(الطعن رقم ١١١٧ لسنة ٥٤ ق جلسة ١٩٩٠/٢/٥ ص ٢٥٢ لسنة ٤١ ع١)

تجديد العقد

التجديد لا يرد على العقد الباطل وإذا ما كان قرره الحكم بشأن مثل هذا التجديد يستقيم الحكم بدونه فان النعي عليه في هذا الصدد يكون غير منتج ولا جدوى منه

(طعن ٣٨٥لسنة٣٨ق جلسة ١٨/٢/١٩٧٤)

الاستدلال على موافقة المطعون عليه الأول –المؤجر على تجديد العقد ضمنيا من استمراره في قبض الأجرة رغم تحقق سبب الفسخ وحتى بعد الحكم بالإخلاء ابتدائيا واستئنافيا هو دفاع جديد لم تقدم الطاعن ما يثبت إثارتها له أمام محكمة الاستئناف وقد تعلق بفهم الواقع في الدعوى بما لا يجوز معه التحدي به لأول مره أمام محكمة النقض

(طعن ٦٠لسنة٤٣ق جلسة ٣١/١/١٩٧٩

ثبوت تجديد الاجاره تجديدا ضمنيا برضاء الطرفين هو من المسائل الموضوعية التي يترك الفصل فيها لقاضي الموضوع ولا رقابه لمحكمة النقض عليه في ذلك مادام أقام قضائه على دليل مقبول مستمد من وقائع الدعوى وأوراقها

(طعن ١٣٧١لسنة ٥١ق جلسة ١٠/٤/١٩٨٨)

(طعن ١١٥٩لسنة٤٧ق جلسة٢١/٣/١٩٨١)

انتهاء عقد الإيجار الخاضع للقانون المدني بانتهاء مدته جواز تجديده صراحة أوضمنا ، التجديد الضمني مؤداه اعتبار العقد منعقدا للفترة المعينه لدفع الأجرة– وجوب مراعاة التنبيه بالإخلاء في هذه الحالة

(طعن ٢٤٨١لسنة٥٥ق جلسة٢٢/٢/١٩٩٠)

(طعن ٩٤١ لسنة٥١ق جلسة١٥/٥/١٩٨٨)

مؤدى نص المادة ٦٠٠ من القانون المدني أن تجديد عقد الإيجار لا يفترض إذا نبه المؤجر على المستأجر بالإخلاء عند انتهاء مدته واستمر هذا الأخير مع ذلك منتفعاً بالعين ما لم يقم الدليل على عكس ذلك ، لما كان ذلك وكان الثابت بالأوراق أن الطاعن قد قام بالتنبيه على المطعون عليه بإنهاء عقد الإيجار في ٤/٣/١٩٨٥ خلال الميعاد المقرر قانونا ولم يثبت من الأوراق أنهما اتفقا على تجديد هذا العقد – فإنه يترتب عليه انتهاء العقد في نهاية المدة المحددة به والسابقة على العمل بقرار وزير الإسكان رقم ٤٩٥ لسنة ١٩٨٥ الصادر في ١٥/١٠/١٩٨٥ ومن ثم فلا تسرى عليه أحكامه ، وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر فإنه يكون قد اخطأ في تطبيق القانون.(المادة ٦٠٠ مدني)

(الطعن رقم ١٠٥١ لجلسة ٥٨ ق – جلسة ١٦/١٢/١٩٩٢)

المقرر – في قضاء هذه المحكمة – أن التجديد الضمني لعقد الإيجار برضاء الطرفين من المسائل الموضوعية التي يستقل قاضى الموضوع بالفصل فيها ولا رقابة عليه في ذلك ما دام قد أقام قضاؤه على أسباب سائغة لها أصلها الثابت في الأوراق.(٥٦٣ مدني ، ١٧٨ مرافعات)

(الطعن رقم ٢٤٤٠ لسنة ٥٤ ق جلسة ١٩٩٠/٤/٥ ص ٩٢٦ س ٤١ ع ١)

المقرر أن التجديد الضمني للإيجار يعد إيجارا جديدا متميزا عن الإيجار السابق وليس مجرد امتداد له كما وأن المدة في التجديد الضمني ليست مدة الإيجار السابق بل هي مدة غير معينة تسري عليها أحكام المادة ٥٦٣ من القانون المدني وكانت التشريعات الخاصة بإيجار الأماكن وعلي ما جري به قضاء هذه المحكمة قد قيدت في شأن الأماكن الخاضعة لأحكامها نصوص القانون المدني المتعلقة بانتهاء مدة الإيجار وجعلت مدة الإيجار فى عقود إيجار تلك الأماكن ممتدة تلقائيا بحكم القانون إلي مدة غير محددة بالنسبة للمؤجر والمستأجر علي السواء طالما بقيت سارية تلك التشريعات التي أملتها اعتبارات تتعلق بالنظام العام إلا إذا رغب المستأجر في ترك المكان المؤجر مراعيا في ذلك مواعيد التنبيه بالإخلاء أوأخل بالتزاماته القانونية مما يحق معه للمؤجر اتخاذ الإجراءات التي رسمها القانون لانتهاء العقد لأحد الأسباب التي بينتها تلك التشريعات. لما كان ذلك فإذا ما انتهي الحكم إلي أن التجديد الضمني غير الملحوظ فيه صفة العمل يعتبر ممتدا بقوة القانون لمدة غير محددة لخضوع منزل النزاع بحكم موقعه لقوانين إيجار الأماكن فانه يكون قد أصاب صحيح القانون.(المادة ٥٦٣ من القانون المدني)

(الطعن رقم ١١٥٩ لسنة ٤٧ ق جلسة ١٩٨١/٣/٢١ س ٣٢ ص ٨٩٩)

الامتداد

المقرر في قضاء هذه المحكمة أن العقد شريعة المتعاقدين فإذا كانت عباراته واضحة فلا يجوز الانحراف عنها عن طريق تفسيرها إذ يجب اعتبارها تعبيرا صادقا عن إراداتها المشتركة وذلك رعاية لمبدأ سلطان الاراده وتحقيقا لاستقرار المعاملات والمقرر كذلك أن مفاد المواد ٥٩٩،٥٩٨،٥٦٣ من القانون المدني أنه إذا أتفق الطرفان على مدة ما انتهى الإيجار بفواتها ما لم يشترط لإنهائه صدور تنبيه بالإخلاء من أحدهما للآخر قبل فوات المدة بوقت معين وإلا يمتد الإيجار لمده أخرى طبقا لاتفاقها فإذا أنقضت المدة الثانية فان الإيجار ينتهي دون حاجه إلى التنبيه بالإخلاء ما لم يتفق على خلاف ذلك ويعد بقاء المستأجر بالعين برضاء المؤجر بعد ذلك تجديدا ضمنيا وليس امتدادا للإيجار وتكون مدته هي المدة المحددة لدفع الأجرة مع وجوب التنبيه بالإخلاء في المواعيد القانونية والمقرر أيضا أن ثبوت تجديد الإيجار تجديدا ضمنيا باتفاق الطرفين هو من المسائل الموضوعية التي يترك الفصل فيها لقاضى

الموضوع ولا رقابه لمحكمة النقض عليه في ذلك ما دام أقام قضائه على دليل مقبول مستمد من وقائع الدعوى.

(طعن١٥٤٩لسنة٤٩ق جلسة١٢/٢/١٩٨٦)

المقرر في قضاء هذه المحكمة أن قواعد القانون المدني هي التي تنظم كيفية انتهاء عقد الإيجار بانتهاء مدته وهى التي تنظم كيفية انتهاء عقد الإيجار بانتهاء مدته بالنسبة لعقود الإيجار التي لاتخضع لقواعد الامتداد وفقا لنص المادتين٥٦٣،٥٩٨ من القانون المدني أن المتعاقدين إذا اتفقا على تحديد مده ينتهي بانقضائها الإيجار فإنهما يريدان بذلك أن العقد ينتهي بمجرد انتهاء المدة دون أي إجراء.

(طعن٢٢٥٤لسنة٥٤ق جلسة٢٥/٣/١٩٩١)

مجرد انتهاء فتره من الزمن بين حصول التنبيه ورفع دعوى الإخلاء لاينهض دليلا على تنازل المؤجر ضمنا عن أثر هذا التنبيه ولا يحول استعمال حقه في طلب إخلاء العين المؤجرة

(طعن١٣٦٦لسنة٥٢ق جلسة٢٢/٢/١٩٨٩)

التنبيه بالإخلاء الصادر من أحد طرفي عقد الإيجار للآخر أثره انحلال الرابطة العقدية بعد مده معينه "م٥٦٣مدنى" استمرار المستأجر في الانتفاع بالعين بعد انتهاء مدة الإيجار عدم اعتباره تجديدا للعقد ما لم يقم دليل على عكس ذلك.

(طعن١٠٥لسنة٥٦ق جلسة ٣٠/٧/١٩٩٠)

مؤدى الماده ٦٠٠ من القانون المدني أن تجديد عقد الإيجار لايفترض إذا نبه المؤجر على المستأجر بالإخلاء عند انتهاء مدته وأستمر هذا الأخير مع ذلك منتفعا بالعين ما لم يقم الدليل على عكس ذلك وثبوت تجديد الإيجار سواء كان تجديدا ضمنيا أوصريحا هو من المسائل الموضوعية التي يترك تقديرها لقاضى الموضوع ولا رقابه لمحكمة النقض عليه في ذلك ما دام أقام قضاؤه على دليل مقبول مستمد من واقع الدعوى وأوراقها. (طعن١٣٧ لسنة٤٧ق جلسة ٢٨/٣/١٩٧٩)

عقد الإيجار انقضاؤه بانتهاء المدة المتفق عليها اشتراط صدور تنبيه بالإخلاء قبل نهاية المدة بوقت معين.تخلفه أثره امتداد العقد لمده أخرى، المواد٥٦٣، ٥٩٨، ٥٩٩ مدني

(طعن٢٦٠٠لسنة٦٨ق جلسة٣٠/١/٢٠٠٠)

مفاد المواد٥٩٩،٥٩٨،٥٦٣من القانون المدني أنه إذا أتفق العاقدان على مدة ما أنقضى الإيجار بفواتها مالم يشترط لإنهائه صدور التنبيه بالإخلاء لأحدهما من الآخر قبل.فوات المدة بوقت معين وإلا فيمتد الإيجار إلى مده أخرى طبقا لاتفاقهما ، فإذا أنقضت المدة الثانية فإن الإيجار ينتهي دون حاجه إلى

التنبيه بالإخلاء مالم يتفق على خلاف ذلك ، ويعد بقاء المستأجر في العين برضاء المستأجر بعد ذلك تجديدا ضمنيا وليس امتدادا للإيجار ومدته هي المدة المحددة لدفع الأجرة مع وجوب التنبيه بالإخلاء في المواعيد القانونية.........."

(طعن١٥٠٣لسنة٦٠ق جلسة١٤/٧/١٩٩٤)

(طعن ٧٣٥لسنة٥٤ق جلسة٢٩/١/١٩٨٩)

النص في البند الرابع من عقد الإيجار على أن مدة الإيجار مشاهرة تبدأ من ١/٢/١٩٧١ وتنتهى فى٢٨/٢/١٩٧١ قابله للتجديد مده بعد أخرى مالم يطلب المستأجرين إنهاء هذا العقد من جانبهم يدل على أن الإيجار ولئن بدا سريانه لمده معينه إلا أنه قد لحقه الامتداد مده بعد أخرى وفقا لشروطه ولا يتوقف انتهاء الإيجار على مجرد انقضاء المدة التي أمتد إليها العقد بل لابد من أن ينبه المستأجرون على المؤجرين بانتهاء الإيجار وعدم رغبتهم في استمراره ومالم يحصل هذا التنبيه أمتد الإيجار لمده بعد أخرى وأصبح الإيجار غير محدد المدة إذ يتعذر معرفة التاريخ الذي ينتهي إليه العقد على وجه التحديد لأن شروطه جعلت نهاية مدته منوطه بمحض مشيئة المستأجرين وحدهم دون أي ضابط آخر مما يجعل هذه المدة غير محدده بحد معين ، ولما كانت العلاقة الايجاريه يحكمها العقد والنصوص الايجاريه التي وضعها المشرع مكمله لأحكامه أومنظمه لشروطه فإن الماده ٥٦٣مدنى واجبة التطبيق وهى تحدد مدة الإيجار........

(طعن٢٤٤٠لسنة٥٤ق جلسة٥/٤/١٩٩٠س٤١ص٩٢٦)

مفاد المواد ٥٦٣، ٥٩٨ ، ٥٩٩ من القانون المدني أنه إذا اتفق العاقدان على مدة انقضى الإيجار – غير الخاضع للقوانين الاستثنائية – بفواتها مالم يشترط لانتهائه صدور التنبيه بالإخلاء من أحدهما للآخر قبل فوات المدة بوقت معين وإلا فيمتد الإيجار إلى مدة أخرى طبقا لاتفاقهما ومتى اتفقا على جعل حق إنهاء الإيجار بالتنبيه مقصورا على إحداهما دون الآخر فإن هذا الاتفاق لامخالفة فيه للقانون ويكون ملزما لهما (المواد ٥٦٣ ،٥٩٨ ، ٥٩٩ من القانون المدني)

(الطعن رقم ٥٣٧ لسنة ٤٨ ق جلسة ٣٠/٥/١٩٨٣ ص١٣٤١ لسنة ٣٤)

إنهاء العقد بدعوى أصليه أوفرعية:

مؤدى نص المادة ٥٦٣ من القانون المدني أنه إذا عقد الإيجار دون اتفاق على مدة أوعقد لمدة غير معينة أوتعذر إثبات المدة المدعاه ، اعتبر الإيجار منعقدا للفترة المعينة لدفع الأجرة ، وينقضي بانقضائها بناء على طلب أحد المتعاقدين إذا نبه على المتعاقد الأخر بالإخلاء في المواعيد المنصوص عليها في هذه

المادة ، ولم يفرق المشرع في وجوب حصول التنبيه بالإخلاء بين رفع دعوى أصلية بطلب إنهاء الإيجار لانتهاء مدته ، وبين رفعها عن طريق الدعوى الفرعية أوالطلب العارض ، إذ أن تستوفى الدعوى شرائط قبولها في الحالتين. (المادة ٥٦٣ مدني)

(الطعن رقم ٢٨ لسنة ٥٥ ق جلسة ١٩٨٦/٦/٢٦ ص ٧٧٤ لسنة ٣٧)

تقاضي المستأجر مقابل لإنهاء العقد

المقرر أن تقاضي المستأجر من المالك أي مبالغ في مقابل إنهاء عقد الإيجار وإخلاء المكان المؤجر هو أمر مشروع ولا مخالفة فيه للقانون لما كان ذلك وكان البين من الحكم المطعون فيه أن الطاعن إزاء خلو السند موضوع النزاع من بيان سبب الالتزام قد تمسك في دفاعه بأن المبلغ المدين به بموجب هذا السند هو مقابل إخلاء المطعون ضده للمحل المؤجر إليه على نحو ما ثبت بأقوال شاهديه وهو أمر غير مشروع ويعاقب عليه القانون فيبطل سبب التزامه لعدم مشروعيته وإذ تناول الحكم هذا الدفاع بقوله أن المقرر أن تقاضي المستأجر بالذات أوبالواسطة أي مبالغ نقدية مقابل إنهاء عقد الإيجار وإخلاء المكان المؤجر له هو مباح ولا يشكل أي جريمة حسبما ذهب إلى ذلك المستأنف (الطاعن) فإن الحكم لايكون بهذه الأسباب قد خالف القانون. . .

(الطعن رقم ٢٦٧ لسنة ٥٦ ق جلسة ١٩٩٠/٥/١٧ ص ١٤٨ لسنة ٤١ ع٢)

التقايل عن العقد صراحة أوضمنا هو من مسائل الواقع التى يستقل بتقديرها قاضى الموضوع وحسبه أن يبين الحقيقة التى اقتنع بها وأن يقيم قضاءه على أسباب سائغة دون أن يكون ملزما بالرد إستقلالاً على أوجه دفاع الخصوم ما دامت الحقيقة التي اقتنع بها وأورد دليلها فيها الرد الضمني على هذا الدفاع.

(الطعن رقم ٤٤٩٧ لسنة ٦٢ق جلسة ١٩٩٤/١/٢٧ س٤٥ ج ١ ص ٢٧٨)

المبحث الثاني

إنتهاء عقد الإيجار باتحاد الذمة

أولاً: النص

تنص المادة ٣٧٠ من القانون المدني على:

((١- إذا اجتمع في شخص واحد صفتا الدائن والمدين بالنسبة إلى دين واحد. انقضى هذا الدين بالقدر الذي اتحدت فيه الذمة.

٢- وإذا زال السبب الذي أدى لاتحاد الذمة ، وكان لزواله أثر رجعى ، عاد الدين إلى الوجود هو وملحقاته بالنسبة إلى ذوى الشأن جميعا ، ويعتبر اتحاد الذمة كان لم يكن.))

ثانياً: البيان والتعليق

**مؤدى نص المادة ٣٧٠ من القانون المدني على أنه إذا اجتمع في شخص واحد صفتا الدائن والمدين بالنسبة إلى دين واحد انقضى هذا الدين بالقدر الذي اتحدت معه الذمة وإذا زال السبب الذي أدى لاتحاد الذمة وكان لزواله أثر رجعى عاد الدين إلى الوجود هو وملحقاته بالنسبة إلى ذوى الشأن جميعا ويعتبر اتحاد الذمة كأن لم يكن ،، وعلى ذلك إذا اشترى المستأجر العين المؤجرة ، فإنه بهذا الشراء تكون قد اجتمعت له صفتا المستأجر والمؤجر فينقضي الالتزام الواقع عليه كمستأجر باتحاد الذمة وينتهي الإيجار

** إلا أنه يشترط لذلك وجوب أن يشمل البيع شراء المستأجر لكامل العين المؤجرة ، أما إذا اقتصر شرائه على حصة شائعة فيها فإن عقد الإيجار يبقى قائما ونافذا قبل المستأجر بشروطه ولا يحق له التحلل منه ، ولا يكون له سوى حصته في الأجرة بقدر نصيبه في الشيوع يقتضيها ممن له الحق في إدارة المال أويخصمها من الأجرة.

** كذلك يجب أن يكون سند ملكية المستأجر للعين المؤجرة أن يكون مسجلا فإذا كان سند ملكيته عقد بيع تعين عليه تسجيل العقد فلا يكفى عقد البيع الابتدائي بمفرده لاتحاد الذمة..ولكن إذا قام المؤجر – البائع للعين المؤجرة إلى المستأجر – بالتنازل عن عقد الإيجار للمستأجر – المشترى للعين المؤجرة – فان هذا التنازل عن عقد الإيجار مع عقد البيع الابتدائي يقوم مقام اتحاد الذمة.

** وفى حالة زوال السبب الذي أدى لاتحاد الذمة وكان لزواله أثر رجعى عاد الدين إلى الوجود هو وملحقاته بالنسبة إلى ذوى الشأن جميعا ويعتبر اتحاد الذمة كأن لم يكن ومثال ذلك في حالة القضاء بفسخ عقد البيع – وبما للحكم بالفسخ من أثر رجعى وعودة المتعاقدين إلى الحالة التي كانا عليها قبل التعاقد عملا بالمادة ١٦٠ من القانون المدني – تعود العلاقة الايجارية التي كانت قائمة بين المشترى والبائع قبل انعقاد عقد البيع بحيث يعود المشترى مستأجرا والبائع مؤجرا لاستعادته صفة المالك أي تترتب التزامات عقد الإيجار بمقوماته الأصلية بينهما

تطبيقات قضائية لمحكمة النقض

شراء المستأجر للعين المؤجرة بعقد عرفي لاينقل إليه ملكيتها ولا يحل محل المؤجر فلا تقوم به حالة اتحاد الذمة في مواجهة من انتقلت إليه ملكية العين المؤجرة ، وإذا خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر واعتبر شراء الطاعنين لأطيان النزاع بالعقد العرفي المؤرخ ١٥ / ١٠ / ١٩٦٩ تتوافر به اتحاد الذمة فى مواجهة المطعون ضدهما الأولين فينقضي عقد الإيجار الذي يتمسكون به في مواجهتهما فانه يكون قد اخطأ في تطبيق القانون ، وإذا حجبه هذا التقرير الخاطئ عن بحث قيام العلاقة الايجارية التي يتمسك بها الطاعنون وأثرها في طلب المطعون ضدهما الأولين إلزامهم بتسليمهما أطيان النزاع فانه يكون مشوبا أيضا بالقصور في التسبب.

(الطعن رقم ٤٣٢٩ لسنة ٦٤ ق جلسة ٢٧ / ٢ / ١٩٩٦ س ٤٧ ص ٣٧٦)

اتحاد الذمة – وعلى ماجرى به قضاء هذه المحكمة – يقتضي وجود التزام واحد يخلف احد طرفيه الطرف الأخر فيه فيترتب على اجتماع صفتي الدائن والمدين في نفس الشخص انقضاء الدين ، فان اجتماع صفتي المستأجر والمشترى للعين المؤجرة في شخص واحد لاتقوم به حالة اتحاد الذمة بالنسبة لعقد الإيجار فينقضي بها إلا إذا ترتب على الشراء حلول المشترى محل المؤجر في هذا العقد بالذات لأنه بذلك يجتمع في المشترى بالنسبة لهذا العقد صفتا المستأجر والمؤجر. (المواد ١٤٦ ، ٣٧٠ ، ٥٥٨ مدني)

(الطعن رقم ٤٣٢٩ لسنة ٦٤ ق جلسة ٢٧ / ٢ / ١٩٩٦ س ٤٧ ١ ص ٣٧٥)

المقرر .وعلى ما جرى به قضاء محكمة النقض .أنه وإن كان عقد الإيجار ينتهي باتحاد الذمة ، كما إذا اشترى المستأجر العين المؤجرة ، لأنه بهذا الشراء تكون قد اجتمعت له صفتا المستأجر والمؤجر فينقضي الالتزام باتحاد الذمة وينتهي الإيجار إلا أن شرط ذلك أن يشمل البيع كامل العين المؤجرة ، أما إذا اقتصر على حصة شائعة فيها فإن عقد الإيجار يبقى قائما ونافذا قبل المستأجر بشروطه ولا يحق له التحلل منه ، ولا يكون له سوى حصته في الأجرة بقدر نصيبه في الشيوع يقتضيها ممن له الحق في إدارة المال أويخصمها من الأجرة.(المادتان ٣٧٠ ، ٥٥٨ مدني)

(الطعن رقم ٢٢٩٤ لسنة ٥٨ ق جلسة ١٩٩٥/٦/٢٥ س ٤٦ ج ٢ ص ٩١٦)

(الطعن رقم ١١٥٨ لسنة ٥٣ق جلسة ١٩٨٩/٧/١٩)

مؤدى النص في المادة ٣٧٠ من القانون المدني على أنه إذا اجتمع في شخص واحد صفتا الدائن والمدين بالنسبة إلى دين واحد انقضى هذا الدين بالقدر الذي اتحدت معه الذمة وإذا زال السبب الذي أدى لاتحاد الذمة وكان لزواله أثر رجعى عاد الدين إلى الوجود هو وملحقاته بالنسبة إلى ذوى الشأن

جميعا ويعتبر اتحاد الذمة كأن لم يكن وأن شراء المستأجر العين المؤجرة من المؤجر وانتقال الملكية إليه هو صورة من صور انتهاء الإيجار باتحاد الذمة وذلك بمجرد وقوع البيع ذلك لأن المستأجر بشرائه العين حل محل المؤجر فاجتمعت له صفتا المؤجر والمستأجر مما مؤداه انقضاء عقد الإيجار باتحاد الذمة بما لازمه أنه بزوال سبب اتحاد الذمة كالقضاء بفسخ عقد البيع وبما للحكم بالفسخ من أثر رجعى وعودة المتعاقدين إلى الحالة التي كانا عليها قبل التعاقد عملا بالمادة ١٦٠ من القانون المدني تعود العلاقة الايجارية التي كانت قائمة بينهما قبل انعقاد عقد البيع بحيث يعود المشترى مستأجرا والبائع مؤجرا لاستعادته صفة المالك أي تترتب التزامات عقد الإيجار بمقوماته الأصلية بينهما.

(الطعن رقم ان رقما٢٦٠٢، ٢٦٨٩لسنة ٦٠ق جلسة ١٩٩٢/١/٢٩س ٤٣ج ١ص ٢٥٥)

المقرر – في قضاء هذه المحكمة – أن العقد النهائي هو الذي تستقر به العلاقة بين الطرفين ويكون قانون المتعاقدين ويصبح هذا العقد هو المرجع في بيان نطاق التعاقد وشروطه وتحديد حقوق والتزامات. (المادة ١٤٧ مدني)

(الطعن رقم ٤٣٢٩ لسنة ٦٤ ق جلسة ٢٧ / ٢ / ١٩٩٦ س ٤٧ ج١ ص ٣٧٤)

إذا كان الحكم قد خلص في قضائه إلي اعتبار أن عقد الإيجار الذي تستند إليه الطاعنة صار لاوجود له بشراء المستأجر للعين المؤجرة إليه وبالتالي تكون دعوي الإخلاء علي غير أساس فان هذا الذي قرره الحكم لاخطأ فيه. ذلك أنه بعد أن أقامت المحكمة قضاءها علي انتهاء عقد الإيجار يكون في غير محله اعتمادها علي هذا العقد بحجة أن المؤجر حتي ولو كان غير مالك الحق في طلب إخلاء المستأجر إذا تأخر في دفع الأجرة. المستحقة.

(الطعن رقم ٢٩٤ لسنة ٢١ ق جلسة ١٩٥٢/١١/٢٠ س ٤ ص)

متي كانت المحكمة إذ قضت بانتهاء عقد الإيجار الذي تستند إليه الطاعنة في طلب الإخلاء لم تكن في صدد البحث في انتقال ملكية العين للمؤجرة منها إلي المطعون عليه الأول فتبحث الشروط الواجب توافرها قانونا حتي تنتقل الملكية إليه وإنما تعرضت لمستنداته للاستدلال منها علي انتهاء عقد الإيجار بشرائه العين المؤجرة بصرف النظر عن البحث في انتقال الملكية ،. فليس فيما استندت إليه في هذا الخصوص أية مخالفة للقانون

(الطعن رقم ٢٩٤ لسنة ٢١ ق جلسة ١٩٥٢/١١/٢٠ س ٤ ص)

لما كان الثابت فى الدعوى أن وضع يد الطاعنة على العقار محل النزاع بنية الملك وإن كان قد بدأ اعتباراً من ٤ / ٢ / ١٩٧٠ مما كان مقتضاه سريان التقادم من هذا التاريخ إلا أنه وقد أقامت المطعون ضدها الأولى فى ١٣ / ٤ / ١٩٨١ الدعوى رقم ٦٩٠ لسنة ١٩٨١ الجيزة الابتدائية والمقيدة فيما بعد

برقم ١٠٥٨٧ لسنة ١٩٨٣ الجيزة الابتدائية بطلب إخلاء الطاعنة من العقار محل النزاع واستندت فى ذلك ابتداء إلى الطاعنة كمستأجرة لم تف إليها كمالكة وخلف للمؤجر بأجرة العقار ودلالة ذلك ومرماه هو تمسك المطعون ضدها الأولى بحقها فى ملكية العقار وإنكاره على الطاعنة ومجابهتها بذلك بدعوى قضائية من الدعاوى التى تثبت أصلاً للمالك كأثر من آثار استعماله لملكه وهو ما ينم بذاته عن تمسك المطعون ضدها الأولى بحقها فى ملكية ذلك العقار وينقطع به التقادم الذى تستند إليه الطاعنة فى ادعائها هذه الملكية ولا تكتمل به مدته لحدوثه قبل انقضاء خمسة عشر عاماً من بدء الحيازة فلا يثبت لها الملك بهذا السبب.

(الطعن رقم ان رقما ٥٨٧٠ ، ٧٢٥١ لسنة ٦٦ ق جلسة ١٢ / ٦ / ١٩٩٧

إذ اعتبرت المادة الرابعة من القانون ٢٤٤ لسنة ١٩٦٠ الشركة المندمج فيها أوالشركة الناتجة عن الاندماج خلفا عاما للشركات المندمجة وتحل محلها حلولا قانونيا فيما لها وما عليها ، فإنه يترتب على الإدماج .وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة .أن تنمحي شخصية الشركة المندمجة وتؤول إلى الشركة الدامجة وحدها جميع الحقوق والالتزامات الخاصة بالشركة الأولى بعد انقضائها. وإذ كان الثابت أنه قد اجتمعت في شخص الشركة الجديدة صفتا الدائن والمدين بالنسبة إلى دين البنك. الطاعن. فإنه ينقضي بالقدر الذى اتحدت فيه الذمة على ما نصت عليه الفقرة الأولى من المادة ٣٧٠ من القانون المدنى.

(الطعن رقم ٧٦ لسنة ٣٦ ق جلسة ١٩٧٠/٥/٢١ ص ٨٨٠ س ٢١)

اتحاد الذمة لايتحقق إلا باجتماع صفتى الدائن والمدين فى شخص واحد بالنسبة إلى دين واحد ومن ثم فلا يتحقق اتحاد الذمة إذا ما ورث الدائن المدين إذ تمنع من ذلك أحكام الشريعة الإسلامية التى تحكم الميراث فى هذه الحالة ذلك أنه حيث يرث الدائن المدين فإنه لايرث الدين الذى على التركة حتى ولو كان هو الوارث الوحيد للمدين لما هو مقرر فى الشريعة الإسلامية من أنه لاتركة إلا بعد سداد الدين مما مقتضاه أن تبقى التركة منفصلة عن مال الوارث الدائن حتى تسدد الديون التى عليه ويعد ذلك يرث هذا الدائن وحده أومع غيره من الورثة ما يتبقى من التركة.

(الطعن رقم ٣٤١ لسنة ٣١ ق جلسة ١٩٦٦/٤/١٤ ص ٨٤٦ س١٧)

المبحث الثالث

انتهاء عقد الإيجار المبرم

بسبب الحرفة أوالاعتبارات الشخصية

أولاً: النص

تنص المادة ٦٠٢ من القانون المدني على:

"...إذا لم يعقد الإيجار إلا بسبب حرفه المستأجر أوالاعتبارات أخرى تتعلق بشخصه ثم مات جاز لورثته أوللمؤجر أن يطلبوا إنهاء العقد."

ثانيًا: البيان والتعليق

يجب أولا التنويه أن عقد الإيجار لاينتهي بحسب الأصل بوفاة المؤجر أوالمستأجر وإنما يظل العقد مستمرا لصالح ورثته – إذا أرادوا استمرار العلاقة الايجارية – وذلك حتى تنتهي المدة المحددة للعقد وذلك وفقا لنص المادة ٦٠١ مدني كذلك لو مات المؤجر ظل العقد مستمرا أيضا ، إلا أن الأمر يختلف قليلا إذا كان العقد قد انعقد بسبب حرفه المستأجر أولاعتبارات شخصية في المستأجر:

ا) إذا كان الإيجار منعقدا بسبب حرفه المستأجر

كما لو كانت العين المؤجرة مكتب محامى أوعيادة طبيب أولغرض صيدلية أومخزن أدوية أومكتب مقاولات أو.....إلى غير ذلك من الحرف التجارية والمهن الحرة فإذا توفى المستأجر في هذا الفرض فان إنهاء الإيجار في هذه الحالة يكون رخصة لورثه المستأجر لهم أن يستعملوها بطلب إنهاء الإيجار قبل نهاية مدته ، كما لهم أيضا أن يطالبوا باستمرار عقد الإيجار حتى نهاية مدته ولا يشترط أن يكون من بين ورثة المستأجر من هو محترفا لنفس حرفة مورثهم وإنما يجوز أن يدار النشاط لحسابهم.

ب) إذا كان الإيجار منعقدا لاعتبارات شخصية خاصة بالمستأجر

كما هو الحال في عقود المزارعة كأن يؤجر المالك الأرض الزراعية لمستأجر لالشيء إلا لكونه مهندسا زراعيا فلولا كون مهنه المستأجر مهندسا زراعيا ما كان المالك قد أجر الأرض لغيره.ويقع عبء إثبات أن الإيجار كان منعقدا لاعتبارات شخصية خاصة بالمستأجر على عاتق المؤجر فلا يكفى أن ينص في العقد على حرفة المستأجر أومهنته.

وحكم هذا الإيجار أنه يجوز للمؤجر طلب إنهاء العقد بعد إعلانه لورثة المستأجر وإعطائهم مهلة لإنهاء الإيجار ، والعلة في ذلك تكمن في أن شخصية المستأجر كانت محل اعتبار عند تحرير العقد وبوفاة المستأجر يكون قد انقضى الغرض الذي من أجله انعقد الإيجار وأصبح في استمرار العقد وتنفيذه إضرار يلحق بالمؤجر باعتبار أن الاعتبارات الذاتية في شخص المستأجر هي دافع المؤجر عند تحرير العقد.

ولا يلزم أن يقوم المؤجر بإجراء تنبيه بالإخلاء المنصوص عليه في المادة ٥٦٣ مدنى وإنما يجوز له اللجوء للقضاء مباشرة بطلب إنهاء عقد الإيجار وتسليم العين المؤجرة

كذلك أمر إنهاء العقد جوازي للمؤجر فله أن يبقى الإيجار مستمرا وله أن يطلب إنهائه كذلك لورثة المستأجر لهم أن يطلبوا إنهائه إذا كانت التزامات العقد مرهقة لهم إلا انه لايجوز لهم طلب استمرار العقد حتى نهاية مدته في حالة رفض المؤجر ذلك.

تطبيقات قضائية لمحكمة النقض

إذا ابرم العقد بسبب حرفة المستأجر أولاعتبارات شخصية فإن الإيجار لاينتهي بقوة القانون بل يجب أن يطلب إنهاؤه من المستأجر أولورثته بعد وفاته دون أن يشترط أن يكون من بين هؤلاء الورثة من يزاول نشاط المستأجر الاصلى حال حياته أوبعد وفاته - تعلق ذلك بالنظام العام .

(طعن رقم ٢٠٤٧/٦١ ق جلسة ١٩٩٦/٣/٢٤)

يقع عبء إثبات أن العقد حرر بسبب حرفة المستأجر أولاعتبارات ذاتية شخصية متعلقة بشخص المستأجر على عاتق المؤجر ولا يكفى في ذلك مجرد النص في عقد الإيجار على حرفة المستأجر

(طعن ١٩٦٧/٦/٢٢ مجموعة أحكام النقض ١٨ - ١٣٤٨ - ٢٠٤)

تتمتع محكمة الموضوع بسلطة تقديرية كاملة دون معقب عليها من محكمة النقض بشأن ما إذا كان الإيجار منعقدا لاعتبارات شخصية خاصة بالمستأجر ولذاتيته أم كان لحرفة المستأجر ويحق إثبات ذلك بكافة طرق الإثبات.ويجوز للمؤجر باعتباره صاحب الحق في إنهاء عقد الإيجار المعقود لاعتبارات شخصية في المستأجر بسبب وفاة هذا الأخير عملا بنص المادة ٦٠٢ مدني أن ينزل عنه صراحة أوضمنا.

(طعن رقم ٧٤٤ لسنة ٤٧ ق جلسة ١٩٧٩/٤/٧)

مؤدى نص المادتين ٦٠١و٦٠٢ من القانون المدني وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة أن المشرع جعل القاعدة أن موت أحد المتعاقدين في عقد الإيجار لاينهيه بل تنتقل الحقوق والالتزامات الناشئة عنه إلى الورثة أخذا بأن الأصل في العقود المالية أنها لاتبرم عادة لاعتبارات شخصية فإذا لم يعقد الإيجار خلافا لهذا الأصل - إلا بسبب حرفة المستأجر أوكان لم يبرم إلا لاعتبارات شخصية مراعاة فيه فإنه يجوز إنهاؤه وإن كان ظاهر عبارة نص المادة ٦٠٢ آنفه الذكر يوحى بأن طلب الإنهاء مقرر لكل من المؤجر وورثة المستأجر المتوفى في الحالتين المنصوص عليهما فيه إلا أن الأخذ بهذا الظاهر غير سديد لمخالفته لعله الحكم الواردة بالنص وهى إنهاء العقد إذا كان الغرض الذي انعقد

تحقيقا له وانقلب تنفيذه إلى سبب للإضرار وذلك وإن صح أنه حيث يكون لبعض الاعتبارات الذاتية في شخص المستأجر أثرها الدافع للمؤجر إلى إبرام عقد الإيجار معه فانه بوفاة المستأجر تقوم للمؤجر مصلحة مشروعة في طلب إنهاء العقد لما يترتب على استمراره في شخص ورثة المستأجر من تفويت المصلحة التي استهدفها المؤجر من التعاقد مع ذلك المستأجر بالذات إلا أن الأمر يختلف إذا كان الإيجار لصاحب حرفة صرح له المؤجر بأن يباشر أعمال حرفته بالمكان المؤجر دون أن يكون لشخص هذا المحترف أثر في العقد إذ لا يضر. المؤجر أن يستمر ورثة المستأجر بعد وفاته في مباشرة النشاط الذي ارتضى المؤجر استعمال المكان المؤجر فيه ومن ثم فلا مصلحة له في طلب إنهاء العقد في هذه الحالة غاية الأمر أنه إذا شق على الورثة الاستمرار في استعمال المكان في هذا الغرض كان لهم التخلص من أعباء هذه الاجاره بطلب إنهائها وذلك على نسق ما يجرى به نص الفقرة الثانية من المادة ٦٠١.

(طعن رقم ٦٧٦ لسنه ٤٥ ق جلسة ١٩٧٩/٦/١٦)

(طعن رقم ٩٠٧ لسنه ٤٨ ق جلسة ١٩٨٣/٦/١٣)

(طعن رقم ١٨٢٩ لسنه ٥٦ ق جلسة ١٩٩٢/١/٩)

لا يكفى لاعتبار أن عقد الإيجار لم يعقد إلا بسبب حرفة المستأجر وطلب إنهاؤه لوفاته بالتطبيق للمادة ٦٠٢ من القانون المدني أن تذكر الحرفة في العقد وإنما يجب أن يثبت منه ومن الظروف التي اكتنفته أن الإيجار إنما عقد بسبب حرفة ، ومن نية طرفيه أن الإيجار لم يعقد إلا بسبب حرفة المستأجر أو لاعتبارات أخرى تتعلق بشخصه وأن ما نص عليه في العقد من وجوب استعمال العين المؤجرة فيه وكان هذا الذي استخلصه الحكم هو استخلاص سائغ تحتمله عبارات العقد فلا معقب على محكمة الموضوع في ذلك

(طعن رقم ١٤٨ لسنه ٣٤ ق جلسة ١٩٦٧/٦/٢٢)

مؤدى المادتين ٦٠١و٦٠٢ من القانون المدني وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة أن المشرع جعل القاعدة العامة أن موت مورث أحد المتعاقدين في عقد الإيجار لاينهيه بل تنتقل الحقوق والالتزامات الناشئة عنه إلى الورثة أخذا بأن الأصل في العقود المالية أنها لاتبرم عادة لاعتبارات شخصية وإعمالا لتلك القاعدة يمتد عقد إيجار المقهى موضوع النزاع بعد وفاة المستأجر إلى ورثته وإذا اختار بعض الورثة إنهاء العقد دون البعض الآخر فان العقد ينتهي بالنسبة إلى من اختار إنهائه ويبقى بالنسبة إلى الباقين

(طعن رقم ٩٦٣ لسنه ٥٥ ق جلسة ١٩٨٦/٥/١٥)

يجب على المؤجر في حالة إنهاء الإيجار لوفاة المستأجر أن يقيم الدليل على أن العقد إنما حرر لاعتبارات متعلقة بشخص المستأجر وأن استمرار الورثة في استعمال العين يفوت على المؤجر مصلحة كانت هي الدافع له على التعاقد

(طعن رقم ١٥٢٢ لسنه ٤٩ ق جلسة ٣١/١/١٩٨٥)

(طعن رقم ٨٢١ لسنه ٥٦ ق جلسة ١٢/١٢/١٩٩١)

النص في المادتين ٦٠١، ٦٠٢ من القانون المدني يدل - وعلى ماجرى به قضاء محكمة النقض - على أن المشرع جعل القاعدة هي أن موت أحد المتعاقدين في عقود الإيجار لاينهيه بل تنتقل الحقوق والالتزامات الناشئة عنه إلى الورثة أخذا بأن الأصل في العقود المالية أنها لاتبرم عادة لاعتبارات شخصية فإذا لم يعقد الإيجار خلافا للأصل الابسبب حرفة المستأجر أوإذا كان الإيجار لم يبرم إلا لاعتبارات شخصية فإن الإيجار... المادة ٦٠٢ سالفة الإشارة يفيد أن طلب الإنهاء مقرر لكل من المؤجر وورثة المستأجر ... فيجوز للمؤجر أن يطلب إنهاء العقد. وإذا كان إيجار الجراج... من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فتخضع عقود إيجار تلك الأماكن بحسب الأصل لحكم المادة ٦٠١ من القانون فلا تنتهي بوفاة المستأجر إلا إذا كان الإيجار قد عقد لاعتبارات خاصة بشخص المستأجر ويجب على المؤجر في طلبه إنهاء الإيجار لوفاة المستأجر أن يقيم الدليل على أن العقد إنما حرر لاعتبارات متعلقة بشخص المستأجر وأن استمرار الورثة في استعمال العين يفوت على المؤجر مصلحة كانت هي الدافع له على التعاقد.

(الطعن رقم ٢٥٢٩ لسنة ٦٠ ق جلسة ٢٣ / ١١ / ١٩٩٧س ٤٨ ج ٢ ص ١٢٩١)

عقد الإيجار المبرم بسبب حرفة المستأجر. عدم انتهائه بوفاة المستأجر - لورثته دون المؤجر طلب إنهاء العقد. إبرامه لاعتبارات تتعلق بشخص المستأجر. ثبوت طلب الإنهاء لورثته وللمؤجر على السواء. علة ذلك. مادتان ٦٠١، ٦٠٢ مدني. مثال بشأن مكتب محاماة......المقرر - في قضاء هذه المحكمة أن ما نصت عليه المادتين ٦٠١ ، ٦٠٢ من القانون المدني يدل على أن المشرع جعل القاعدة العامة أن موت أحد المتعاقدين في عقد الإيجار لاينهيه بل تنتقل الحقوق والالتزامات الناشئة عنه إلى الورثة أخذا أن الأصل في العقود المالية أنها لاتبرم عادة لاعتبارات شخصية فإذا لم يعقد الإيجار خلافا للأصل بسبب حرفة المستأجر أوإذا كان الإيجار لم يبرم إلا لاعتبارات شخصية مراعاة فيه فإن الإيجار لاينتهي بقوة القانون بل يجب أن يطلب إنهاؤه ولئن كان ظاهر نص المادة ٦٠٢ أنفة الإشارة يفيد أن طلب الإنهاء مقرر لكل من المؤجر وورثة المستأجر المتوفى في الحالتين المنصوص عليها فيه إلا أنه استهداء بالحكمة التي أملته فإن طلب الإنهاء مخول لورثة المستأجر دون المؤجر إذا لم

يعقد الإيجار إلا بسبب حرفة المستأجر لأن مباشرة مهنة المستأجر المورث قد تقتضي كفاية ربما لاتتوافر فيهم بخلاف الحالة التي يراعى في إبرام الإيجار اعتبارات تتعلق بشخص المستأجر فإنه يجوز طلب الإخلاء لكل من المؤجر وورثة المستأجر على السواء يؤيد هذا النظر ما أوردته المذكرة الإيضاحية من أنه " إذا كان الإيجار قد عقد لاعتبارات شخصية في المستأجر كما إذا أجرت العين لتكون مكتب محام أوعيادة طبيب وكما في عقد المزارعة فيجوز لورثة المستأجر ويجوز للمؤجر - أن يطلب إنهاء العقد "... لما كان ذلك وكان الواقع في الدعوى أن مورث المطعون ضدهم استأجر العين محل النزاع من الطاعن لاستعمالها مكتبا للمحاماة وسكنا ثم قصر استعمالها مكتبا حتى وفاته بتاريخ ١٩٧٧/٨/١٩ في ظل العمل بأحكام القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ، ولم يقدم الطاعن - أمام محكمة الموضوع دليلا على ما ساقه بسبب النعي من أن الإيجار كان لاعتبارات تتعلق بشخص المستأجر ولم يطلب من المحكمة تحقيقه وكان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه برفض طلب الإخلاء لانتهاء العقد على ما أورده بمدوناته........ فانه يكون بهذه الأسباب فضلا عن تطبيقه الصحيح للمادتين ٦٠١، ٦٠٢ من القانون المدني قد أظهر أن الشقة محل النزاع اقتصر استعمالها على مكتب للمحاماة بما ينتفي معه الحظر لاحتجاز أكثر من مسكن في البلد الواحد. (المواد ٦٠١ ، ٦٠٢ مدني

(الطعن رقم ٩٥٥ لسنة ٥٢ ق - جلسة ١٩٨٩/٢/٢ - ص ٣٨٠ - السنة ٤٠)

النص في المادة ٦٠١ من القانون المدني على أنه (لاينتهى الإيجار بموت المؤجر ولا بموت المستأجر.....) وفى المادة ٦٠٢ منه على انه (إذا لم يعقد الإيجار إلا بسبب حرفة المستأجر أولاعتبارات أخرى تتعلق بشخصه ثم مات جاز لورثته أوللمؤجر أن يطلبا إنهاء العقد) يدل - وعلى ما جرى عليه قضاء هذه المحكمة - على أن الأصل هو أن الإيجار لاينتهي بموت المستأجر وأن الحقوق الناشئة عن العقد والالتزامات المترتبة عليه.... ستنقل إلى ورثته وإن كان يحق لهم طلب إنهائه إذا كان لم يعقد إلا بسبب حرفة مورثهم أولاعتبارات أخرى متعلقة بشخصه ، إذ قد يكون في استمرار الإيجار رغم عدم توافر القدرة لدى ورثته على استعمال الشيء المؤجر فيما أجر لتحقيق من أغراض إعنات لهم رأى المشرع إعفاءهم منه ، كما يحق للمؤجر طلب الإنهاء إذا كانت الاعتبارات الشخصية في المستأجر هي التي دفعت المؤجر إلى التعاقد معه بحيث لايصلح ورثته للحلول محله في تحقيق الغرض من الإيجار.(م ٦٠١ ، ٦٠٢ ق المدني)

(الطعن رقم ٨ لسنة ٤٩ ق جلسة ١٩٨٤/٥/١٠ ص ١٢٤٥ لسنة ٣٥)

المبحث الرابع

انتهاء عقد الإيجار لحاجة المؤجر للعين المؤجرة

أولاً: النص:

المادة ٦٠٧ من القانون المدني

"إذا اتفق على أنه يجوز للمؤجر أن ينهي العقد إذا جدت له حاجة شخصية للعين وجب عليه في استعمال هذا الحق أن ينبه على المستأجر بالإخلاء في المواعيد المبينة بالمادة ٥٦٣ ما لم يقض الاتفاق بغير ذلك "

ثانياً: البيان والتعليق:

الأصل في عقود الإيجار أنه لاتكون الحاجة الشخصية للعين المؤجرة لدى المؤجر سببا أوعذرا يبرر إنهاء العقد ، إلا أن المشرع لم يجعل من هذا الأمر أى ارتباط له بالنظام العام بمعنى أنه يجوز الاتفاق على مخالفته ومن ثم يجوز الاتفاق في العقد على إنهاء الإيجار إذا جدت للمؤجر حاجة شخصية للعين ووفقا للشروط التي يتفق عليها طرفي العلاقة الايجارية كأن يشترط المستأجر على المؤجر لإعمال هذا النص أن يعوضه عن المدة الباقية من العقد أويشترط عليه أن يقوم بالتنبيه عليه بالإخلاء خلال أجل معين يحدده المستأجر.

ويشترط لإعمال هذا النص:

*١- أن يكون هناك اتفاق مكتوب في عقد الإيجار على أحقية المؤجر أن يطلب إنهاء عقد الإيجار في حالة حاجته الشخصية للعين المؤجرة.

*٢- أن يثبت المؤجر أنه قد جدت لديه حاجة شخصية للعين المؤجرة تدفعه إلى إنهاء عقد الإيجار وعلى سبيل المثال أن يرغب في السكن بالعين المؤجرة بعد تهدم العين التي كان يقيم بها أوأن يحتاج إلى العين المؤجرة في مباشرة عمل جديد فيها أوإلى غير ذلك وعليه يجب إثبات ذلك ويترك تقدير هذا لقاضى الموضوع.

*٣- أن ينبه المؤجر على المستأجر بالإخلاء في المواعيد القانونية المبينة بالمادة ٥٦٣ مدني ما لم يكن الاتفاق قد أعفاه من هذا الشرط أوتحديد الاتفاق مواعيد أخرى غير تلك المقررة بالمادة ٦٥٣ مدني

*٤- إعمال الاتفاق بتعويض المستأجر عن إنهاء العقد قبل نهاية مدته إذا وجد.

المبحث الخامس

انتهاء عقد الإيجار للعذر الطارئ

أولاً: النص:

المادة ٦٠٨

"١- إذا كان الإيجار معين المدة جاز لكل من المتعاقدين أن يطلب إنهاء العقد قبل انقضاء مدته إذا جدت ظروف خطيرة غير متوقعة شأنها أن تجعل تنفيذ الإيجار من مبدأ الأمر أوفي أثناء سريانه مرهقا على أن يراعى من يطلب إنهاء العقد مواعيد التنبيه بالإخلاء بالمادة ٥٦٣ وعلى أن يعوض الطرف الأخر تعويضا عادلا.

٢- فإذا كان المؤجر هو الذي يطلب إنهاء العقد فلا يجبر المستأجر على رد العين المؤجرة حتى يستوفى التعويض أويحصل على تأمين كاف.

ثانياً: البيان والتعليق

يعد نص المادة ٦٠٨ من القانون المدني هو أحد تطبيقات نظرية الظروف الطارئة المقررة بموجب المادة ١٤٧/١ مدنى التي تعالج الحوادث الاستثنائية العامة حيث يجوز لطرفي العلاقة الايجارية إنهاء العلاقة الايجارية قبل انتهاء مدتها لوجود ظروف غير متوقعة يترتب عليها إرهاق أحد طرفيه أوكلاهما في حالة استمرار العقد أوتنفيذه.

إلا أنه يشترط لإعمال هذا النص:

*١- أن يكون عقد الإيجار محدد المدة:

فإذا لم يكن عقد الإيجار محدد المدة فيجوز بحسب الأصل لأى من طرفيه إنهاء العقد بعد التنبيه بالإخلاء في المواعيد المقررة في المادة ٥٦٣ مدني.

*٢- أن تجد ظروف خطيرة غير متوقعة:

فيجب أن تجد تلك الظروف الخطيرة غير المتوقعة بعد تحرير العقد حتى ولو كان قبل تنفيذه وليس تلك التي تحدث قبل تحرير العقد ومن أمثلة تلك الظروف التي تلحق بالمستأجر أن يقوم هذا الأخير باستئجار العين بغرض مزاولة نشاط معين يحتاج إلى ترخيص ولم يتمكن من الحصول على ترخيص المزاولة كأن يكون محاميا وتم استبعاده من قيد النقابة أوأن يكون موظفا وتم نقله إلى مكان أخر بعيد أوطبيعة النشاط يحتاج إلى شهادة صحية وأصيب المستأجر بمرض يمنعه من مزاولة النشاط..

ومن أمثلة الظروف التي تلحق بالمؤجر كأن يتعهد المؤجر باستكمال بعض المنشآت

بالعين المؤجرة يستفيد منها المستأجر وأصبح هذا مرهقا له.وتقدير تلك الظروف يترك أمرها لقاضى الموضوع

*٣- أن تكون هذه الظروف استثنائية لايمكن توقعها.

ولا يشترط في تلك الظروف أن تكون عامة فقد تكون تلك الظروف تخص المؤجر أوالمستأجر والأصل في تقدير تلك الظروف يكون وفقا لمعيار الرجل العادي.

*٤- أن تجعل هذه الظروف تنفيذ عقد الإيجار مرهقا وإن لم يكن مستحيلا:

وهذا الشرط هو الذي يفرق بين نظرية العذر الطارئ الذي نحن بصدده الآن وبين القوة القاهرة حيث تلك الأخيرة تجعل من تنفيذ العقد مستحيلا في حين أن العذر الطارئ يجعل العقد في تنفيذه إرهاق لاى من طرفيه أوكلاهما دون أن يجعل التنفيذ مستحيلا.

ومن أمثلة ذلك المستأجر الموظف الذي تم نقل عمله إلى مكان أخر غير الذي استأجر فيه العين فيجعل تنفيذ العقد له مرهقا حيث يقوم بسداد الأجرة رغم أنه لايشغل العين أويستغلها وفى جميع الأحوال يكون تقدير العذر الطارئ وشروطه متروك لقاضى الموضوع.

الأثر المترتب على قيام العذر الطارئ

في حالة توافر تلك الشروط الأربعة في أى من طرفي العلاقة الايجارية جاز له أن يطلب إنهاء العقد قبل نهاية مدته إلا أن ذلك مشروط بأمرين:

ا) أن يقوم بالتنبيه على الطرف الآخر في المواعيد المحددة بنص المادة ٥٦٣ من القانون المدني برغبته في إنهاء العقد وهى ثلاثة أشهر في الأراضى وشهرين في الأماكن غير المؤثثة وشهر في غير ذلك بحيث ألا يتجاوز التنبيه نصف المدة المحددة لدفع الأجرة المعينة في العقد إذا كانت المدة المحددة لدفع الأجرة أقل من ذلك.

ب) أن يعوض الطرف الذي يرغب في إنهاء العقد قبل نهاية مدته للعذر الطارئ الطرف الآخر بالتعويض الجابر على إنهاء العقد قبل نهاية مدته

تطبيقات قضائية لمحكمة النقض

إذ خلت أوراق الدعوي مما يدل علي أن الطاعن قد تمسك أمام محكمة الموضوع بنص المادة ٦٠٨ من القانون المدني علي أساس أن تنفيذ عقد الإيجار كان مرهقا له بسبب منع السلطات المصرية للعمال من دخول المعسكرات البريطانية ، فإنه لايجوز إثارة ذلك لأول مرة أمام محكمة النقض(المادة ٦٠٨ مدني ، المادة ٢٥٣ مرافعات)

(الطعن رقم ٨٢ لسنة ٣٥ ق جلسة ٤/١١/١٩٦٩ س ٢٠ ص ١١٥١ ع ٣)

إذا كانت أجرة الطحن قد تحددت في التعاقد بمبلغ معين لطحن الأردب من الغلال ، فإن الطرفين يكونان ملتزمين بهذا الاتفاق ولا يسوغ للمؤجر أن يتخذ ذريعة لفسخ العقد بإرادته أن وزارة التموين قررت زيادة الأجر أوأن ظروفا طرأت جعلت تنفيذ العقد مرهقا له. (م ١٤٧ ، ١٥٧ ، ٢٠٣ ، ٦٠٨ مدني ١٣١ لسنة ١٩٤٨)

(الطعن رقم ٧٨ لسنة ٢٣ ق جلسة ١٩٥٧/١/٢٤ س ٨ ص ٩٨)

فسخ العقد لايكون إلا نتيجة لاتفاق المتعاقدين عليه أولصدور حكم به وفقا لنص المادة ١١٧ من القانون المدني القديم ولا يشفع لأحد المتعاقدين في الانفراد بالفسخ قوله بقيام أسباب هي في نظره مبررة للفسخ وبالتالي فلا جدوى له من النعي على الحكم بعدم الرد على دفاعه المستند إلى هذا الأساس. (م ١٤٧ ، ١٥٧ ، ١٥٨ مدني ، المادة ١٧٨ مرافعات)

(الطعن رقم ٧٨ لسنة ٢٣ ق جلسة ١٩٥٧/١/٢٤ س ٨ ص ٩٨)

إذا كان الأصل في العقود .وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة .أن تكون لازمة بمعنى عدم إمكان انفراد أحد المتعاقدين بفسخ العقد دون رضاء المتعاقد الآخر ، إلا أنه ليس ثمة ما يمنع من الاتفاق بينهما صراحة أوضمناً على رفع العقد والتقايل منه وليس هناك ما يحول بين أحدهما وبين طلب فسخه أوانفساخه إذا لم يوف المتعاقد الآخر بالتزامه أوإذا أصبح تنفيذ هذا الالتزام مستحيلاً طبقاً لنصوص المواد من ١٥٧ إلى ١٦٠ من القانون المدني مما مؤداه أن الحق في طلب حل الرابطة العقدية وفقاً لهذه النصوص باعتبارها مكملة لإرادة المتعاقدين ثابت لكل متعاقد بنص القانون ويعتبر العقد متضمناً له ولو خلا من اشتراطه ولا يجوز حرمانه منه أوالحد من نطاقه إلا باتفاق صريح ، وعقد القسمة شأنه في ذلك شأن سائر العقود التبادلية. (المادتان ١٥٧ ، ٨٣٤ مدني)

(الطعن رقم ان رقما ٢٣٨١ ، ٢٦٨٤ لسنة ٦٠ ق جلسة ١٩٩٥/٤/٥ س ٤٦ ج ١ ص ٥٨١)

لما كان الحكم إذ قرر أن القوة القاهرة لم تحل دون تنفيذ عقد الإيجار بل إن تنفيذ هذا العقد كان مفروضا بحكم قرار وزير التموين الصادر في ٨ من يناير سنة ١٩٤١ بالاستيلاء على الشركة المستأجرة وجميع موجداتها وإنما حالت هذه القوة القاهرة دون قيام الشركة بدفع الأجرة في المواعيد المحددة للوفاء بها ، وأن مكتب البلاد المحتلة قد حل محل المستأجرة فيما كان لها من حقوق وفيما كان عليها من التزامات ، وذلك بمقتضى الأمر العسكري رقم ١٥٩ لسنة ١٩٤١ ، إذ قرر الحكم ذلك فإنه قد أفاد أن عقد الإيجار ظل بحكم الأمر العسكري المشار إليه وبحكم قرار الاستيلاء مستمرا ونافذا بحلول السلطات العسكرية محل المستأجرة رغم إرادتها ، وأنه لم يكن من أثر القوة القاهرة فسخ العقد ، وإنما كان من شأنه وقف تنفيذه مؤقتا بالنسبة إلى الشركة المطعون عليها حتى زالت تلك القوة التي

كانت تعوق تنفيذه وسلمت السلطة العسكرية مصانع الشركة وأموالها إليها ، ومن ثم يكون في غير محله القول بأن عقد الإيجار قد انفسخ لاستحالة تنفيذه والتحدي بنصوص المواد ١١٩ و١٧٧ و١٧٨ و١٧٩. من القانون المدني القديم. (المادتان ٢١٥ ، ٥٦٩ مدني)

(الطعن رقم ٢٥٨ لسنة ٢٠ ق جلسة ١٩٥٣/٣/٢٦ س ٤ ص ٧٣٨)

المبحث السادس

انتهاء عقد الإيجار بسبب تغيير المستأجر مقر العمل

أولاً: النص

تنص المادة ٦٠٩ من القانون المدني :

" يجوز للموظف أو المستخدم إذا اقتضى عمله أن يغير محل إقامته، أن يطلب إنهاء إيجار مسكنه إذا كان هذا الإيجار معين المدة. على أن يراعى المواعيد المبينة في المادة ٥٦٣، ويقع باطلا كل اتفاق على غير ذلك.

ثانيًا: البيان والتعليق

النص هنا يتعلق بأحقية المستأجر فقط دون المؤجر في إنهاء عقد الإيجار قبل انقضاء مدته واستخدام النص هنا قاصر فقط على المستأجر – فله أن يستخدمه وله ألا يستخدمه – وقد نص المشرع على بطلان كل اتفاق على غير ذلك مما جعل من النص أمرا متعلقا بالنظام العام ، كما لايجوز للمؤجر أن ينص في عقد الإيجار على إعطاء نفسه هذا الحق

ووفقا لنص المادة ٦٠٩ من التقنين المدني يحق للمستأجر أن يقوم بإنهاء عقد الإيجار قبل انتهاء المدة المقررة بالعقد إذا كان المستأجر موظف أومستخدم متى توافرت الشروط الآتيه:

١- أن يكون المستأجر يعمل موظف أومستخدم وقت تحرير عقد الإيجار، ويستوي أن يكون يعمل في جهة حكومية أوغير حكومية حيث مدلول لفظ مستخدم هو من يعمل لدى مخدوم. ونرى أنه ينطبق النص لو كان المستأجر وقت تحرير عقد الإيجار لم يكن موظفا أومستخدما ثم التحق بعد ذلك بوظيفة حيث جاء النص يحمل معنى أن يكون المستأجر مستخدما.

٢- أن تكون العين المؤجرة مسكنا أما غير ذلك فلا ينطبق النص.

٣- أن يتم نقل المستأجر من بلد إلى بلد آخر كأن يتم نقله من القاهرة للإسكندرية والعكس ويرى البعض أنه يجوز إعمال النص لو تم النقل من حي إلى حي آخر داخل البلد الواحد" د/عبد الرزاق السنهوري الوسيط ج٦ مجلد ١ ص ٨٧٩"

٤- أن يكون النقل من بلد لبلد آخر بسبب العمل ولظروف تقتضيها طبيعة العمل.

يجب على المستأجر التنبيه على المؤجر في المواعيد المقررة بنص المادة ٥٦٣ من القانون المدني بإنهاء عقد الإيجار لنقله بسبب مقتضيات العمل.

وعبء إثبات أن النقل بسبب العمل وقيامه بالتنبيه في المواعيد المقررة يقع على عاتق المستأجر وقد تضمن النص على أن يقع باطلا كل اتفاق على غير ذلك مما جعل من هذا الحق أمرا متعلقا بالنظام العام ومن ثم يكون اشتراط المؤجر على المستأجر بأي شرط مخالف لنص المادة ٦٠٩ يكون شرط باطلا بطلانا مطلقا.

الفصل الرابع

حالات فسخ عقد الإيجار
المقررة للمؤجر

المبحث الأول

الفسخ لعدم سداد الأجرة

أولاً: النص

المادة ٥٨٦ من القانون المدني:

(١)على المستأجر أن يقوم بوفاء الأجرة في المواعيد المتفق عليها فإذا لم يكن هناك اتفاق وجب وفاء الأجرة في المواعيد التي يعينها عرف الجهة.

(٢) ويكون الوفاء في موطن المستأجر ما لم يكن هناك اتفاق أوعرف يقضى بغير ذلك.

وتنص المادة ٣/٥٦٧ و ٤ من القانون المدني:

(٣)ويتحمل المؤجر التكاليف والضرائب المستحقة على العين المؤجرة ويلزم بثمن المياه إذا قدر جزافا، فإذا كان تقديره بالعداد كان على المستأجر، أما ثمن الكهرباء والغاز وغير ذلك مما هو خاص بالاستعمال الشخصي فيتحمله المستأجر.

(٤) كل هذا ما لم يقضى الاتفاق بغيره

ثانياً: البيان والتعليق

أولا: ماهية الأجرة:

الأجرة هي كل منفعة اقتصاديه يقدمها المستأجر للمؤجر نظير انتفاعه بالعين المؤجرة – وفقا للعقد المحرر بينهما – يستوي في ذلك أن تكون المنفعة الاقتصادية نقود أوأي تقدمه أخرى سواء كانت تتمثل في القيام بعمل أوحتى الامتناع عن عمل. ومن ثم يجوز وفقا لنص المادة ٥٦١ من القانون المدني أن تكون الأجرة نقودا كما يجوز أن تكون أي نقدية أخرى، أوأي التزام آخر يلتزم به المستأجر

(الطعن رقم ١٠٥٦ لسنة ٥٩ ق جلسة ١٩٨٩/١١/٢٢ ص ١٥٤ لسنة١٩٨٩ع ٤٠)

وتحديد الأجرة يكون بحسب الأصل بموجب اتفاق المؤجر والمستأجر ، وفى حالة عدم الاتفاق عليها سواء من حيث مقدارها أوكيفية تقديرها أوتعذر إثبات ذلك ففي هذه الحالة يتم الأخذ بأجرة المثل. "م٥٦٢"

ويجب أن تكون الأجرة جديه غير تافهة أوصوريه،كما يجب أن تكون مشروعه غير مخالفه للنظام العام أوالآداب.

والعبرة في تحديد الأجرة– دون تدخل من المشرع– لسلطان إرادة طرفي عقد الإيجار ،

ويلتزم المستأجر بأداء الأجرة المتفق عليها أوأجرة المثل بمجرد استلامه للعين المؤجرة حتى

ولولم ينتفع بها ويظل ملتزم بأداء الأجرة حتى نهاية العقد. طعن١٦لسنة٢٠ق جلسة٢٠/٣/١٩٥٠

والمدين بالأجرة هو المستأجر وورثته من بعده حتى نهاية العقد ولا تضامن بين المستأجرين في أداء الأجرة إذا تعددوا مالم يقضى الاتفاق بغير ذلك.

قيمة استهلاك الكهرباء والمياه والغاز

نصت المادة ٣/٥٦٧ من القانون المدني " ويتحمل المؤجر التكاليف والضرائب المستحقة على العين المؤجرة ويلتزم بثمن المياه إذا قدر جزافا، فإذا كان تقديره بالعداد كان على المستأجر، أما ثمن الكهرباء والغاز وغير ذلك مما هو خاص بالاستعمال الشخصي فيتحمله المستأجر.... كل هذا ما لم يقضى الاتفاق بغيره. "

فالنص في الفقرتين الثالثة والرابعة من المادة ٥٦٧ من القانون المدني قرر أن يتحمل المؤجر التكاليف والضرائب المستحقة على العين المؤجرة ويلتزم بثمن المياه إذا قدر جزافا فإذا كان تقديره - بالعداد - كان على المستأجر أما ثمن الكهرباء والغاز وغير ذلك مما هو خاص بالاستعمال الشخصي فيتحمله المستأجر وكل هذا ما لم يقض الاتفاق بغيره - يدل على أن الأصل في تحديد من يقع عليه عبء الالتزام بثمن المياه هو بما يتفق عليه المتعاقدان ، فإذا خلا العقد منه فإن المؤجر يلتزم بهذا الثمن متى كان مقدرا جزافا ويلتزم به المستأجر متى كان مقدرا بالعداد ، وقضت محكمة النقض "....ولما كان البين من مدونات الحكم المطعون فيه أنه اعتمد في قضائه بإلزام الطاعنين.المستأجرين.بثمن المياه على ما نص عليه صراحة في البند السابع عشر من عقود الإيجار المبرمة معهم من التزامهم به وهو ما يتفق مع التطبيق الصحيح للقواعد المشار إليها.

(الطعن رقم ٦٤٢ لسنة ٤٦ ق جلسة ٢٠/٢/١٩٨٠ س ٣١ ص٥٥٧)

أما ثمن الكهرباء والغاز وغير ذلك مما هو خاص بالاستعمال الشخصي فيتحمله المستأجر. وفقا لنص المادة ٣/٥٦٧ ، هذا ما لم يقضى الاتفاق بغيره كما لو اشترط المستأجر على المؤجر أن تكون الأجرة الاتفاقية شاملة جميع نفقات إشغال العين المؤجرة. "

ويستوي في الأجرة أن يكون الوفاء بها بالعملة الوطنية أوبعملة أجنبية حسب ما هومتفق عليه وقررت محكمة النقض "الأصل في الالتزام بأداء مبلغ من النقود أن يكون بالعملة الوطنية ، إلا أنه متي أجاز الشارع الوفاء بالالتزام بغيرها من العملات الأجنبية ، فإن هذا الالتزام لايلحقه البطلان لما كان ذلك ، وكان النص في المادة الأولي من القانون رقم ٩٧ لسنة ١٩٧٦ بتنظيم التعامل بالنقد الأجنبي يدل علي أن المشرع أجاز التعامل في النقد الأجنبي ، سواء كان ذلك في داخل البلاد أوفي خارجها ، مما مفاده أن التزام المدين بالوفاء بدينه بعملة أجنبية معينة

هو التزام صحيح. ولئن كان النص قد وضع قيدا علي كيفية إبراء المدين لذمته من هذا الدين بأن أوجب الوفاء به عن طريق أحد المصارف أو الجهات الأخرى المرخص لها بالتعامل في النقد الأجنبي ، إلا أن هذا القيد لاأثر له علي صحة التزام المدين ، ويقع عليه عبء تدبير العملة الأجنبية والحصول عليها من إحدي تلك الجهات للوفاء بالتزامه.

(١ من القانون ٩٧ لسنة ١٩٧٦ - ملغى بالمادة الأولى من القانون ٨٨ لسنة ٢٠٠٣)

(الطعن رقم ٢٥٤٣ لسنة ٥٥ ق جلسة ١٩٩٠/١/٣ ص١٠٧ س ٤١ ع ١)

ثانيا: مكان الوفاء بالأجرة:

وفقا للفقرة الثانية من المادة٥٨٦ مدنى يكون الوفاء بالأجرة في موطن المستأجر مالم يقض الاتفاق أو العرف بغير ذلك،كما لو كانت الأجره أشياء قيميه فيكون الوفاء في المكان الذي توجد فيه هذه الأشياء وقت العقد.

وإذا لم يكن هناك موطن للمستأجر معروف فيكون الوفاء في العين المؤجرة، ومتى تم تحديد مكان لدفع الأجرة وجب الالتزام به فلا يجوز للمستأجر دفع الأجرة في غيره.

وإعمالا لقاعدة أن الدين مطلوب وليس محمول يتعين على المؤجر أن يسعى لاستيفاء الأجرة بمجرد حلول مواعيدها حتى لايتحمل عبء سقوطها بالتقادم الخمسى. حيث مفاد النص في المادتين ٣٤٧ و٥٨٦ / ٢ من القانون المدني.يدل علي أن الأصل في تنفيذ الالتزام أن يكون الوفاء بالدين في محل المدين إلا إذا اتفق علي خلاف ذلك ، ومن ثم فإن النص في عقد الإيجار علي الشرط الفاسخ الصريح عند تخلف المستأجر عن سداد الأجرة مع عدم اشتراط أن يكون الوفاء في موطن المؤجر لايعفي هذا الأخير من السعي إلي موطن المستأجر لاقتضائها عند حلول ميعاد استحقاقها ، فإن قام بذلك وامتنع المستأجر عن السداد بدون حق اعتبر متخلفا عن الوفاء ، وتحقق فسخ العقد بموجب الشرط ، أما إذا أبي المؤجر السعي إلي موطن المستأجر عند حلول الأجل عد ذلك بمثابة رفض لاستيفاء الأجرة ،دون مبرر فلا يرتب الشرط أثره في هذه الحالة (الطعن رقم ١٦١٦ لسنة ٦٠ ق جلسة ١٩٩٠/٢/٢٠) ، وتطبيقا لذلك قضت محكمة النقض أيضا "ما تضمنه عقد الإيجار من تحديد موطن لكل من طرفيه - يكون محل اعتبار في كل إعلان يتعلق بسريان العقد أوفسخه أوطرد المستأجر - وما نص عليه فيه من أن (ذمة المستأجر لاتبرأ من دين الأجرة إلا بحصوله علي إيصال بخط المؤجرة وتوقيعها) لايفيد الاتفاق علي الوفاء بالأجرة في غير موطن المدين أومركز أعماله.

(الطعن رقم ١٦١٦ لسنة ٦٠ ق جلسة ١٩٩٠/١٢/٢٠)

ثالثا: ميعاد الوفاء بالأجرة:

وفقا لنص المادة٥٨٦مدنى ، يجب على المستأجر أن يقوم بالوفاء بالأجرة في المواعيد المتفق عليها فإذا لم يكن هناك اتفاق وجب الوفاء بالأجرة في المواعيد التي يعينها عرف الجهة ، فإذا لم يكن هناك عرف تتبع القواعد العامة.

وعلى ذلك العبرة بالاتفاق وما حددته إرادة المتعاقدين سواء بميعاد الوفاء أوطريقة الوفاء بالأجرة كما لو كانت على أقساط أوكاملة.

فإذا لم يكن هناك اتفاق تعين الأخذ بما جرى عليه العرف كما هو الحال في عرف الوفاء بأجرة الأراضي الزراعية يكون مع نهاية كل موسم زراعي شتوي أوصيفي ، بينما يقضى عرف المساكن على سداد أجرتها مع بداية كل شهر.

ووفقا للقواعد العامة يكون سداد الأجرة مؤخرا عن مدة الانتفاع مع اعتبار أن الأجرة تكون مقابل الانتفاع فتدفع عن كل مده من مدد الانتفاع عند انقضاءها عملا بمبدأ أن الأجرة مقابل المنفعة. وتطبيقا لذلك قضت محكمة النقض " وإن كانت المادة ٣٨٠ من القانون المدني الملغي تنص علي أنه - يستحق أجرة كل مدة من مدد الانتفاع عند انقضائها ما لم يوجد شرط بخلاف ذلك - إلا أن المشرع لم يقصد بإيراد هذا النص إلا أن يكون دفع الأجرة مؤخرا لامقدما إذا لم يوجد اتفاق علي مواعيد دفع الأجرة ولم يوجد عرف في شأن تعيينها بل أن ما جاء بهذا النص لايعدو أن يكون تطبيقا للقاعدة التي تقضي بأن الأجرة تقابل الانتفاع وهو حكم خاص بعقد الإيجار لولاه لكانت الأجرة واجبة الدفع بمجرد إبرام العقد طبقا لما تقضي به القواعد العامة وبالتالي فان نص المادة ٣٨٠ المشار إليه لم يتضمن قرينة علي تحديد تاريخ استحقاق الأجرة بل تضمن قاعدة موضوعية علي النحو السابق تقريره. (م ٣٨٠ مدني قديم المقابلة للمادة ٥٨٦ مدني)

(الطعن رقم ٢٤٤ لسنة ٣٢ ق جلسة١٩٦٦/٤/٢١).

ولا يجوز للمؤجر أن يطلب الوفاء بالأجره قبل حلول مواعيدها وكذلك بعد أن يوفى بالتزاماته.

إلا انه يجوز الاتفاق على تعديل مواعيد دفع الأجرة خلافا لما ورد في عقد الإيجار باتفاق لاحق صريح أوضمني " (طعن رقم ٢٢٤٦ لسنة ٥٤ق جلسة ١٩٨٩/١١/٥)

رابعا - لمن يكون الوفاء بالأجرة:

يكون الوفاء بالأجرة للمؤجر أوورثته من بعده إذا توفى قبل نهاية العقد ،كما يجوز أن يكون الوفاء لنائب المؤجر كوكيله أومن يمثله قانونا كالوصي أوالولي أوالقيم وفى حالة إفلاس

المؤجر وإشهار ذلك يجب الوفاء بالأجرة إلى وكيل الدائنين

كما يجوز للمستأجر أن يدفع الأجرة إلى المحال إليه دين الأجرة من المؤجر متى أعلن بالحواله أورضي بها المستأجر ، فالمستأجر طبقا للقواعد العامة في عقد الإيجار هو المدين بالأجرة والدائن بها هو المؤجر أوورثته وقد نصت المادة ٣٣٣ من القانون المدني على أن الوفاء لشخص غير الدائن أونائبه لاتبرأ به ذمة المدين إلا إذا أقر الدائن هذا الوفاء أوعادت عليه منفعة منه ويقدر هذه المنفعة ، أوتم الوفاء بحسن نية لشخص كان الدين في حيازته ، كما يكون الوفاء لغير الدائن مبرئا لذمة المدين إذا نص عليه القانون كما في حوالة الحق وحجز ما للمدين لدى الغير التنفيذي أوسداد ضريبة الأطيان – "العقارية"– المقررة على المالك

(طعن رقم ١٢٨٧ لسنة ٤٧ ق جلسة ١٩٨٦/١/٣٠)

وفى حالة حجز دائني المؤجر على دين الأجرة فإنه يمتنع على المستأجر دفعها إلى المؤجر وإلا كان معرضا لدفعها مره أخرى للدائن الحاجز.

وفى حالة تعدد المؤجرين وجب الوفاء بالأجرة لكل منهم حسب نصيبه في الأجرة ولا تبرأ ذمة المستأجر في الوفاء لأحدهم بالأجرة كلها مالم يكن أحدهم وكيلا عن الباقين فيجوز الوفاء له بالأجرة.

ويجوز للمستأجر أن يودع الأجرة خزينة المحكمة لحساب المؤجرفى حالة امتناعة عن استلامها إلا أنه يشترط أن يسبق إيداع الأجرة خزينة المحكمة عرض الأجرة عرض قانونى حقيقي صحيح،حيث قررت محكمة النقض " إذا كان محضر الإيداع لم يسبقه إجراءات العرض الحقيقي المنصوص عليها في المادتين ٤٨٧ و٤٨٨ من قانون المرافعات والمادتين ٣٣٤ و٣٣٩من القانون المدني بما لايعتبر وفاء مبرئا للذمة. (المواد ٣٣٤ ، ٣٣٩ ، ٥٨٦ مدني والمادتان ٤٨٧ ، ٤٨٨ مرافعات
(الطعن رقم ٤٦٠ لسنة ٤٢ ق جلسة ١٩٧٧/١/٥ س ٢٨ ص ١٧٤)

هل يجوز العرض بموجب شيك بنكي:

المقرر في قضاء محكمة النقض " أنه إذا كان الدين الثابت في ذمة المدين مبلغا من المال وأراد أن يبريء ذمته من هذا الدين يعرضه علي دائنة حال المرافعة فيجب أن يكون هذا العرض منفرداً دون غيرها ولا يغني عن ذلك سحب شيك بقيمة الدين لأن الشيك وإن اعتبر في الأصل أداة وفاء إلا أن مجرد سحبه لايعتبر وفاء مبرئا للذمة صاحبة ولا ينقض التزامه إلا بقيام المسحوب عليه بصرف قيمة الشيك للمستفيد يستوي في ذلك أن يكون المدين شخصا طبيعيا أومعنويا. (المادتان ٤٧٣ ، ٤٩٧ تجارى ق ١٧ لسنة ١٩٩٩)

(الطعن رقم ٥٧٣ لسنة ٥٦ ق جلسة ١٩٩٠/٦/٦ س ٤١ ع ٢ ص ٢٥٦)

كما يجوز سداد الأجرة لمصلحة الضرائب العقارية متى طالبت هذه الأخيرة من المستأجر سداد دين الأجرة لها باعتبارها دائنة للمؤجر بقيمة الضرائب العقارية وفقا للقانون رقم ٢٠٠٨/١٩٦.

خامسا: إثبات الوفاء بالأجرة وسقوط الحق فيها:

يقع عبء إثبات الوفاء بالأجرة على المستأجر استنادا لما نصت عليه المادة الأولى من قانون الإثبات "على الدائن إثبات الالتزام وعلى المدين إثبات التخلص منه" ووفقا للماده ٦٠ من قانون الإثبات إذا كانت قيمة قسط الأجرة أقل من ١٠٠٠ جنيه فيجوز إثباته بالبينة والقرائن حتى ولو كان مجموع الأجرة عن كل مدة الإيجار يزيد عن ١٠٠٠ جنيه ، أما إذا كانت قيمة كل قسط تزيد على ١٠٠٠ جنيه فإنه يجب إثبات الوفاء بالكتابة أوما يقوم مقامها من إقرار أويمين

وإذا إدعى المستأجر أنه دفع جزء من قيمة قسط الإيجار لايزيد قيمته عن ١٠٠٠ جنيه لم يجز له إثبات ذلك بالبينة أوالقرائن إلا إذا كان القسط نفسه لايزيد عن هذه القيمة ، حيث المقرر أن المستأجر هو المكلف بتقديم الدليل علي سداده كامل الأجرة المستحقة في ذمته ، ولا يسوغ قلب عبء الإثبات. (المادة ١ قانون الإثبات)

(الطعن رقم ٩٩١ لسنة ٤٨ ق جلسة ١٩٧٩/٢/٢٨)

** ماذا لوسدد المستأجر الأجرة لنائب المؤجر أووكيله وأنكر المؤجر ذلك؟

قضت محكمة النقض "إذ كان الأصيل لايعتبر من الغير بالنسبة إلي المحرر العرفي الذي وقعه نائبا عنه أيا كانت صفته في النيابة ، ويكون المحرر حجة عليه وفق المادة ١٥ من قانون الإثبات رقم ٢٥ لسنة ١٩٦٨ ، فإن إيصالات سداد الأجرة محل النعي تكون حجة علي الطاعن في تاريخها ولو لم يكن ثابتا طالما لم يقم الدليل علي عدم صحة هذا التاريخ باعتباره طرفا فيها بواسطة وكيله. (المادة٧٠٣ من القانون المدني) (المادة ٦٠ من قانون الإثبات)

(الطعن رقم ٩٦٩ لسنة ٤٤ ق جلسة ١٩٧٨/٣/١٥ ص ٧٦٢)

المخالصة عن الأجرة

تنص الماده٥٨٧ من القانون المدني "الوفاء بقسط من الأجرة قرينه على الوفاء بالأقساط السابقة على هذا القسط حتى يقوم الدليل على عكس ذلك".

**ومن ثم إذا كان المستأجر معه مخالصة عن أجرة شهر معين أوسنه معينه فان ذلك يفترض سداد أقساط الشهور أوالسنين السابقة عليها وهى قرينه قانونيه قابله لإثبات العكس.

**أما المخالصة بالأجرة التي دفعت مقدما لمده تزيد على ثلاث سنوات لابد من تسجيلها حتى تسرى في حق الغير وإلا فإنها لاتسرى إلا لمدة ثلاث سنوات وحكمها في هذا حكم الحواله بدين الأجرة وفقا لنص المادة ١١ من قانون تنظيم الشهر العقاري رقم١٩٤٦/١١٤ ، حيث المقرر لدى محكمة النقض "لما كان النص في المادة ١٥ من قانون الإثبات على أنه" لايكون المحرر العرفي حجة على الغير في تاريخه إلا منذ أن يكون له تاريخ ثابت." لايتعلق بالنظام العام وكان الطاعنان لم يتمسكا أمام محكمة الموضوع بعدم الاحتجاج قبلهما بالتاريخ الذي حملته المستندات المشار إليها ولم يتنازعا فيما حوته من تنازل فإن الحكم المطعون فيه إذ عول على ما جاء فيها كقرينه على ترك المستأجر للعين المؤجرة وتخليه عنها لمطلقته المطعون ضدها في التاريخ المثبت بها لايكون قد خالف القانون (م ١٥ إثبات)

(الطعن رقم ٢١٤٩ لسنة ٥٣ ق جلسة ١٩٩١/٥/٥ س ٤٢ جـ ١ ص ١٠٠١)

قرينة الوفاء بالأجرة

تنص المادة ٥٨٧ من القانون المدني على " الوفاء بقسط من الأجرة قرينة على الوفاء بالأقساط السابقة على هذا القسط حتى يقوم الدليل على عكس ذلك."

ووفقا لهذه القرينة القانونية فإن احتفاظ المستأجر بآخر إيصال أجرة مزيل بتوقيع المؤجر بما يفيد قبضه فإن هذا الإيصال يعد قرينة قانونية على الوفاء بأقساط الأجرة السابقة علي هذا الإيصال سواء كانت بالشهور أوغير ذلك إلا أنه يجوز للمؤجر إثبات عكس ذلك ومن أمثلة ذلك إقرار المستأجر المكتوب بأنه مدين بأجرة سابقة أوكان إيصال الأجرة الموقع من المؤجر باستلامه أجرة شهر معين قد تضمن في فحواه تحفظ من المؤجر بأنه لم يقبض أجرة سابقة على المستأجر مستحقة في ذمته.

وفى هذا الشأن قضت محكمة النقض " الوفاء بقسط من الأجرة قرينة على الوفاء بالأقساط السابقة عليه ما لم يقم الدليل على عكس ذلك م ٥٨٧ مدني تمسك الخصم بها مؤداه وجوب بيان محكمة الموضوع اطلاعها عليها وبحثها.إغفال ذلك.قصور.

(طعن رقم ١٧٢٩ لسنة ٦٩ق جلسة ٢٠٠٠/٥/٢١، طعن رقم ٧٤٤ لسنة ٦٤ق جلسة ١٩٩٨/٥/٦)

كيفية عرض الأجرة القانونية عند امتناع المؤجر عن استلامها

جرى العرف والعمل فى عرض الأجرة عند امتناع المؤجر عن استلامها – أن يقوم المستأجر بإيداعها خزينة مأمورية العوائد المختصة التابع لها العين المؤجرة ((مصلحة الضرائب العقارية)) إلا أن هذا السبيل فى عرض الأجرة كان مقرر بموجب المادة ٢٧ من القانون رقم ١٩٧٧/٤٩ .والتي تنص على ((يجب أن يتم الوفاء بالأجرة المحددة وما في حكمها كاملة إلى المؤجر وفقا لأحكام هذا

الباب في موعد لايجاوز الأسبوع الأول من الشهر المستحقة عنه أوفي الموعد المتفق عليه في العقد، وذلك بإيصال مثبت فيه قيمة الأجرة. فإذا امتنع المؤجر عن استلام الأجرة وإعطاء سند المخالصة عنها ، فالمستأجر قبل مضى ١٥ "خمسة عشر" يوما من تاريخ الاستحقاق أن يخطر المؤجر بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول لتسلمها خلال أسبوع ، فإذا لم يتسلمها خلال هذا الميعاد يودع المستأجر الأجرة دون رسوم خلال الأسبوع التالي خزانة مأمورية العوائد المختصة. وفى المدن والقرى التي لاتوجد بها مأموريات عوائد يتم الإيداع بخزينة الوحدة المحلية الواقع في دائرتها العقار. وعلى كل من المستأجر والجهة المودع لديها الأجرة إخطار المؤجر بهذا الإيداع بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم وصول. ومع عدم المساس بما يكون للمؤجر من حقوق أخرى يعتبر إيصال الإيداع سندا لإبراء ذمة المستأجر من قيمة الأجرة المستحقة بالقدر المودع وعلى الجهة المودعة لديها أداء الأجرة المودعة للمؤجر فور طلبها دون قيد أوشروط أوإجراءات.))

وهو نص خاص وارد فى قانون استثنائي يطبق فقط على الأماكن الخاضعة لأحكام قوانين إيجار الأماكن " القانون رقم ١٩٧٧/٤٩ وتعديلاته "

إلا أن قانون الضريبة على العقارات المبنية رقم ٢٠٠٨/١٦٩ نص فى المادة ٢٤ منه على " يكون المستأجرون مسئولين بالتضامن عن أداء الضريبة مع المكلفين بأدائها وذلك في حدود الأجرة المستحقة عليهم بعد إخطارهم بذلك بخطاب موصى عليه بعلم الوصول ....

ومن ثم جعل النص المستأجر متضامن مع المؤجر فى أداء الضريبة العقارية ومن ثم يجوز للمستأجر أن يعرض الأجرة المستحقة فى ذمته لصالح المؤجر عن طريق إيداعها خزانه مصلحة الضرائب العقارية التابع لها العقار الكائن به العين المؤجرة وتكون قسيمه تحصيل الضريبة وملحقاتها التي تسلم للمستأجر في حاله سداده للضريبة العقارية بمثابة إيصال سداد للأجرة وكأنه صادر من المؤجر " المكلف بأداء الضريبة " وتقوم مقام إيصال الأجرة.

لكن يتلاحظ أن النص هنا خاص فى حالة وجود ضريبة عقارية مستحقة وأما فى حالة عدم استحقاق ضريبة عقارية على العين لكونها في حد الإعفاء المقرر بقانون الضريبة على العقارات المبنية هل يحق للمستأجر إيداع الأجرة خزانة مصلحة الضرائب العقارية؟

نرى أنه لايجوز في هذه الحالة إيداع الأجرة خزانة مصلحة الضرائب العقارية، ولا سبيل للمستأجر سوى سدادها بطريق العرض القانوني بموجب إنذار على يد محضر. وإيداعها خزانة المحكمة في حالة رفض المؤجر استلامها

أما إيداع الأجرة خزانة مصلحة الضرائب العقارية رغم عدم استحقاق ضريبة على العقار يكون إيداع باطل لعدم وجود نص في القانون يلزم المستأجر بإيداع الأجرة خزانة مصلحة الضرائب العقارية اللهم إلا إذا كانت هناك ضريبة عقارية مربوطة على العقار الكائن به العين المؤجرة وامتنع المالك عن سدادها.

سقوط دين الأجرة بالتقادم

يسقط دين الأجرة بالتقادم الخمسى وفقا لنص الفقرة الأولى من المادة (٣٧٥) من القانون المدني حيث تنص على يتقادم بخمس سنوات كل حق دوري ولو أقر به المدين كأجرة المباني والأراضي الزراعية ومقابل الحكر وكالفوائد والإيرادات المرتبة والمهايا والأجور والمعاشات

(نقض جلسة٦/٤/١٩٧٧س٢٨ص٩٤٨).

كما أن من المقرر في قضاء هذه المحكمة أنه لايترتب علي مجرد زوال صفتي الدورية والتجدد عن دين الأجرة أن يصبح دينا عاديا خاضعا للتقادم الطويل ، ذلك أن الدورية والتجدد هما صفتان لصيقتان بدين الأجرة وهما مفترضتان فيه ما بقي حافظا لوصف ولو تجمد بانتهاء مدة الإيجار وأصبح في الواقع مبلغا ثابتا في الذمة لايدور ولا يتجدد. (م ٣٧٥ ق المدني)

(الطعن رقم ٣٧٧ لسنة ٥١ ق جلسة ٩ /١٢/١٩٨٤س ٣٥ ص ٢٠٠٧

ضمان الوفاء بالأجرة

تنص المادة ٥٨٩ من القانون المدني:

١ - يكون للمؤجر، ضمانا لكل حق يثبت له بمقتضى عقد الإيجار، أن يحبس جميع المنقولات القابلة للحجز الموجودة في العين المؤجرة ما دامت مثقلة بامتياز المؤجر ولو لم تكن مملوكة للمستأجر. وللمؤجر الحق في أن يمانع في نقلها، فإذا نقلت رغم معارضته أودون علمه، كان له الحق في استردادها من الحائز لها ولو كان حسن النية، مع عدم الإخلال بما يكون لهذا الحائز من حقوق.

٢ - وليس للمؤجر أن يستعمل حقه في الحبس أوفي الاسترداد إذا كان نقل هذه الأشياء أمرا اقتضته حرفة المستأجر أوالمألوف من شئون الحياة ، أوكانت المنقولات التي قد تركت في العين المؤجرة أوالتي تم استردادها تفى بضمان الأجرة وفاء تاما.

وحق المؤجر في أن يحبس جميع المنقولات الخاصة بالمستأجر الموجودة بالعين المؤجرة مشروط بأن تكون المنقولات قابلة للحجز عليها، وأن تكون مثقلة بامتياز المؤجر وحتى لو لم تكن مملوكة

للمستأجر. وللمؤجر الحق في أن يمانع في نقلها، فإذا نقلت رغم معارضته أودون علمه، كان له الحق في استردادها من الحائز لها ولو كان حسن النية، مع عدم الإخلال بما يكون لهذا الحائز من حقوق. إلا أنه ليس للمؤجر أن يستعمل حقه في الحبس أوفي الاسترداد إذا كان نقل هذه الأشياء أمرا اقتضته حرفة المستأجر أوالمألوف من شئون الحياة.

وتنص المادة ٣١٧ من قانون المرافعات على "لمؤجر العقار أن يوقع في مواجهة المستأجر أوالمستأجر من الباطن الحجز التحفظي على المنقولات والثمرات والمحصولات الموجودة بالعين المؤجرة وذلك ضمانا لحق الامتياز المقرر له قانونا. ويجوز له ذلك أيضا إذا كانت تلك المنقولات والثمرات والمحصولات قد نقلت بدون رضائه من العين المؤجرة ما لم يكن قد مضى على نقلها ثلاثون يوما.

وفى هذا الشأن قضت محكمة النقض " إذا كان الحجز الذي أوقعه المؤجر علي ما بالعين المؤجرة هو حجز تحفظي علي منقولات للمستأجر من الباطن تم في ظل قانون المرافعات القديم ، فإنه ليس من شأن هذا الحجز أن يغل يد المستأجر الأصلي عن مطالبة المستأجر من باطنه بالأجرة المستحقة في ذمته.

(الطعن رقم ٨٤ لسنة ٢٣ ق جلسة ١٩٥٧/١/٣١ س ٨ ص ١١٨)

" متي كان المؤجر قد تمسك أمام محكمة الموضوع بالحكم النهائي السابق الذي قضي بأن الحجز الذي أوقعه هو حجز تحفظي علي ما بالعين المؤجرة وكان الحكم قد اعتبر أن الحجز هو حجز ما للمدين لدي الغير ، فإنه يكون قد قضي علي خلاف حكم سابق حائز قوة الأمر المقضي.

(الطعن رقم ٨٤ لسنة ٢٣ ق جلسة ١٩٥٧/١/٣١ س ٨ ص ١١٨)

جزاء عدم الوفاء بالأجرة

طلب الفسخ

يعتبر عدم وفاء المستأجر بالقيمة الايجاريه المستحقة في ذمته في مواعيدها المتفق عليها هو إخلال بالالتزام الجوهري الواقع على عاتقه بموجب عقد الإيجار ويترتب على ذلك أن يكون للمؤجر الخيار بين :١- طلب التنفيذ العيني ٢- أوطلب الفسخ ، وهو ما نصت عليه المادة ١٥٧ من القانون المدني " ١- في العقود الملزمة للجانبين ، إذا لم يوف احد المتعاقدين بالتزامه جاز للمتعاقد الأخر بعد اعذاره المدين أن يطالب بتنفيذ العقد أوبفسخه ، مع التعويض في الحالتين إن كان له مقتض.

٢- ويجوز للقاضي أن يمنح المدين أجلا إذا اقتضت الظروف ذلك، كما يجوز له أن يرفض الفسخ إذا كان ما لم يوف به المدين قليل الأهمية بالنسبة إلى الالتزام في جملته"

فيجوز للمؤجر طلب فسخ عقد الإيجار بعد اعذار المستأجر وذلك لعدم وفاء المستأجر بالأجرة أوالتأخر في أداءها مالم يكن لدى المستأجر مبرر يمنعه من الوفاء بالأجرة فليس كل تأخير في الوفاء بالأجرة يعد تقصيرا في أداء الأجرة فقد يكون هناك نزاع في الأجره - بشرط أن يكون النزاع جديا - لوجود نقص في منفعة العين المؤجرة أوكان المستأجر قام بإجراء بعض ترميمات بالعين وأراد خصم قيمتها من الأجرة ....والى غير ذلك...

سلطة القاضي في الحكم بالفسخ:

أولا- إذا كان هناك اتفاق على إعمال الشرط الفاسخ الصريح

تنص المادة ١٥٨ من القانون المدني " يجوز الاتفاق على أن يعتبر العقد مفسوخا من تلقاء نفسه دون حاجة إلى حكم قضائي عند عدم الوفاء بالالتزامات الناشئة عنه ، وهذا الاتفاق لايعفى من الاعذار ، إلا إذا اتفق المتعاقدان صراحة على الإعفاء منه."

فإذا كان العقد ينص صراحة على شرط فاسخ صريح بتقرير الفسخ في حالة عدم سداد الأجرة بأن يتضمن عقد الإيجار بند يقرر باعتبار العقد مفسوخا من تلقاء نفسه دون حاجه إلى حكم قضائي أوتنبيه أواعذار إذا تأخر المستأجر في الوفاء بالأجرة. حيث المقرر أن"- الأحكام العامة في القانون المدني إعمالاً لمبدأ سلطان الإرادة وما نصت عليه المادة ١٥٨ منه تجيز في العقود الملزمة للجانبين الاتفاق على اعتبار العقد مفسوخاً من تلقاء ذاته دون حاجة إلى حكم قضائي عند عدم الوفاء بالالتزامات الناشئة عنه بما يؤدى إلى وقوع الفسخ في هذه الحالة نفاذاً لذلك الاتفاق بقوة القانون وحرمان المتعاقد بذلك من ضمانين إذ يقع الفسخ حتماً دون أن يكون للقاضي خيار في أمره - بل ويتحقق ذلك دون حاجة إلى تقاضى ما لم ينازع المدين في وقوع موجب الفسخ - وإن كانت مهمة القاضي تقف في هذه الحالة عند حد التحقق من عدم الوفاء ليقرر اعتبار الفسخ حاصلاً.

(الطعن رقم ٢٣٢٦ لسنة ٥٧ ق - جلسة ١٩٩٢/٩/١٧ - س ٤٣ - ج٢ - ص ١٠٨٣)

والقانون لايشترط ألفاظا معينة للشرط الفاسخ الصريح الذي يسلب المحكمة كل سلطة في تقدير أسباب الفسخ، إلا أنه يلزم فيه أن تكون صيغته قاطعة في الدلالة علي وقوع الفسخ حتما ومن تلقاء نفسه بمجرد. حصول المخالفة الموجبة له.

(الطعن رقم ٣٠٩٣ لسنة ٥٧ ق و١٢٠ لسنة ٥٨ ق جلسة ١٩٩٠/٦/١٠ س ٤١ ج ٢ ص)، وفى هذه الحالة يسلب القاضي كامل سلطته التقديرية في القضاء بالفسخ حيث أنه يكون ملزما بالقضاء

بالفسخ متى تحقق السبب الموجب له وهو إخلال المستأجر بالوفاء بالأجرة في ا_و عيد المحددة لها . ،

وقضت محكمة النقض " لئن كانت الأحكام العامة في القانون المدني إعمالاً لمبدأ سلطان الإرادة وما نصت عليه المادة ١٥٨ منه تجيز في العقود الملزمة للجانبين الاتفاق على اعتبار العقد مفسوخاً من تلقاء ذاته دون حاجة إلى حكم قضائي عند عدم الوفاء بالالتزامات الناشئة عنه بما يؤدى إلى وقوع الفسخ في هذه الحالة نفاذاً لذلك الاتفاق بقوة القانون وحرمان المتعاقد بذلك من ضمانين إذ يقع الفسخ حتماً دون أن يكون للقاضي خيار في أمره - بل ويتحقق ذلك دون حاجة إلى تقاضى ما لم ينازع المدين في وقوع موجب الفسخ - وإن كانت مهمة القاضي تقف في هذه الحالة عند حد التحقق من عدم الوفاء ليقرر اعتبار الفسخ حاصلاً"

(الطعن رقم ٢٣٢٦ لسنة ٥٧ ق - جلسة ١٩٩٢/٩/١٧ - س ٤٣ - ج٢ - ص ١٠٨)

بل يجوز للمؤجر أن يطلب من كافة الأمور المستعجلة فسخ العقد متى تحقق ركني الاستعجال والضرر لعدم وفاء المستأجر بالأجرة ويكون في هذه الحاله الحكم بالفسخ هو حكم مقرر وليس منشيء.

لا يجوز توقى الحكم بالإخلاء في ظل وجود الشرط الفاسخ الصريح:

حيث سداد المستأجر للأجرة في ظل وجود الشرط الفاسخ الصريح لايحول دون تقرير الفسخ متى تحقق موجبات الفسخ حسب الاتفاق بالعقد وقضت محكمة النقض " الفسخ متي وقع بمقتضي شرط العقد فإن عرض باقي الثمن ليس من شأنه أن يعيد العقد بعد انفساخه ٠ (المواد ١٤٧ ، ١٥٨ ، ٤١٨ مدني)

(الطعن رقم ٢٢٥٩ لسنة ٥٩ ق جلسة ١١- ٥- ١٩٩٤ س ٤٥ ج ا ص ٨١٨)

تضمن العقد الشرط الفاسخ الصريح لايعفى المؤجر من الاعذار قبل طلب الفسخ الااذا كان العقد يعفيه من شرط الاعذار:

حيث وفقا للمادة ١٥٨ من القانون المدني التي تنص على ".......وهذا الاتفاق لايعفى من الاعذار ، إلا إذا اتفق المتعاقدان صراحة على الإعفاء منه."فهناك بعض عقودالإيجار المطبوعة "النموذجية"والتي تعارف عليها الأفراد في التعامل تتضمن في فحواها على الشرط الفاسخ الصريح في حالة عدم سداد المستأجر للأجرة إلا أنها تأتى خاليه من النص على الإعفاء من شرط الاعذار والتنبيه قبل طلب تقرير الفسخ بل بعض نماذج عقود الإيجار تشترط صراحة التنبيه قبل تقرير الفسخ في حالة التأخر في سداد الأجرة، ومن ثم لو أقيمت الدعوى بتقرير الفسخ لعدم سداد

الأجرة دون أن يكون قد سبقها توجيه اعذار بذلك – لعدم تضمين عقد الإيجار لبند يعفيه من هذا الشرط - تكون دعوى الفسخ غير مقبولة.

النزول الصريح أوالضمني عن التمسك بالشرط الفاسخ الصريح:

يشترط ويلزم حتى يفسخ العقد بقوته أن يثبت قيام الشرط الفاسخ الصريح وعدم العدول عن إعماله وتحقق الشرط الموجب لسريانه ، فإذا ثبت أن المؤجر اسقط حقه في استعمال الشرط الصريح الفاسخ المقرر لصالحه عند التأخير في سداد الأجرة في مواعيدها بقبوله السداد بعد تلك المواعيد أوبطريقة تتعارض مع إرادة فسخ العقد منبئا بذلك عن تنازله عن إعمال الشرط الصريح الفاسخ فان تمسكه بهذا الشرط من بعد ذلك لايكون مقبولا ، في هذا المعنى

(الطعن رقم ٢٣١١ لسنة ٥٩ ق جلسة ٢٢/ ٦/ ١٩٩٤ س ٤٥ ج ٢ ص ١٠٩٢)

الشرط الفاسخ الصريح لايسقط حق المؤجر في الخيار بين التمسك بالفسخ أوالتنفيذ العيني مع التعويض

المقرر في قضاء محكمة النقض " أنه متي كان المتعاقدين قد اتفقا في عقد البيع علي أن يكون مفسوخا في حالة تأخر المشتري عن دفع باقي الثمن في الميعاد المتفق عليه من تلقاء نفسه دون حاجة إلي تنبيه أوإنذار أوحكم من القضاء فإن العقد ينفسخ بمجرد التأخير عملا بنص المادة ١٥٨ من القانون المدني ولا يلزم أن يصدر حكم بالفسخ كما لاينال من إعمال أثره أن يكون لصاحبه الخيار بينه وبين التنفيذ العيني إذ يبقي له دائما الخيار بين إعمال أثره وبين المطالبة بهذا التنفيذ ٠ (المواد ١٤٧ ، ١٥٨ ، ٤١٨ مدني)

(الطعن رقم ٢٢٥٩ لسنة ٥٩ ق جلسة ١١- ٥- ١٩٩٤ س ٤٥ ج ا ص ٨١٨)

ثانيا– إذا لم يكن هناك اتفاق على إعمال الشرط الفاسخ الصريح

تنص المادة ١٥٧ من القانون المدني علي " ١– في العقود الملزمة للجانبين ، إذا لم يوف احد المتعاقدين بالتزامه جاز للمتعاقد الأخر بعد اعذاره المدين أن يطالب بتنفيذ العقد أوبفسخه ، مع التعويض في الحالتين أن كان له مقتض.

٢– ويجوز للقاضي أن يمنح المدين أجلا إذا اقتضت الظروف ذلك، كما يجوز له أن يرفض الفسخ إذا كان ما لم يوف به المدين قليل الأهمية بالنسبة إلى الالتزام في جملته ".

فالنص في المادة ١٥٧ / ١ من القانون المدني من أنه في العقود الملزمة للجانبين إذا لم يوف احد المتعاقدين بالتزامه جاز للمتعاقد الأخر بعد اعذاره المدين أن يطالب بفسخ العقد إنما يفيد وجوب حصول هذا الاعذار - كشرط لإيقاع الفسخ القضائي - وذلك بقصد وضع المدين قانونا في وضع المتأخر في تنفيذ التزامه على أن يكون هذا الاعذار بورقة رسمية من أوراق المحضرين وإذا كان من المقرر أن مجرد رفع الدعوى بالفسخ يعد اعذارا إلا أن شرط ذلك أن تشتمل صحيفتها على تكليف المدين بالوفاء بالتزامه.

(الطعن رقم ٨٢٩ لسنة ٦٠ ق جلسة ٩/ ٦/ ١٩٩٤ س ٤٥ ج ٢ ص ٩٨٣)

فوفقا لنص المادة ١٥٧ من القانون المدني من حق كل متعاقد في العقود الملزمة للجانبين في طلب فسخ العقد أوانفساخه إذا لم يوف المتعاقد الآخر بالتزامه أوإذا أصبح تنفيذ هذا الالتزام مستحيلاً. المادتان ١٥٧ ، ١٦٠ مدني. اعتبار العقد متضمناً له ولو خلا من اشتراطه. عدم جواز حرمان المتعاقدين من هذا الحق أوأحد منه إلا باتفاق صريح. سريان ذلك على عقد القسمة باعتباره من العقود التبادلية.

(الطعن رقم ان رقما ٢٣٨١ ، ٢٦٨٤ لسنة ٦٠ ق جلسة ١٩٩٥/٥ س ٤٦ ج ١ ص ٥٨١)

و يكون للقاضى مطلق السلطة التقديرية في القضاء بفسخ الإيجار من عدمه وفقا لظروف الدعوى أمامه وما إذا كان هناك مبرر لتأخر المستأجر في الوفاء بالأجرة من عدمه. ويجوز للقاضى أن يمنح المستأجر أجلا للوفاء بالأجرة وله أن يرفض الفسخ إذا كان ما تبقى من الأجرة قليل الأهمية.

ويجمع الفقه ويميل القضاء إلى عدم جواز الحكم بالفسخ إذا قام المستأجر بدفع الأجرة قبل النطق بالحكم وقبل قفل باب المرافعة ، طعن١٩٧٥/٥/٢٨ مجموعة أحكام ٢٦- ١٠٩٦- ٢٠٩

شرط الاعذار:

يرجع في ذلك إلى الاتفاق ، فإذا كان هناك اتفاق على وجوب اعذار المؤجر للمستأجر بالسداد والوفاء بالأجرة خلال ميعاد معين فيجب على المؤجر أن يقوم باعذار المستأجر وفقا لأحكام الاتفاق ، قبل إقامة دعواه بطلب الفسخ والإخلاء وإلا كانت الدعوى غير مكتملة الشرائط وغير مقبولة.

فإذا لم يكن هناك اتفاق على اشتراط أن يقوم المؤجر باعذار المستأجر قبل إقامة الدعوى فيجوز للمؤجر اللجوء إلى القضاء مباشرة وطلب الفسخ متى تحقق مبرره وهو الإخلال بالالتزام بالوفاء بالأجرة في المواعيد المتفق عليها وفقا للقاعدة العامة.

ويجوز تكليف المستأجر بالوفاء بالأجرة في صحيفة دعوى الفسخ ويعد ذلك اعذارا

حيث قضت محكمة النقض ((النص في المادة ١٥٧ / ١ من القانون المدني من أنه في العقود الملزمة للجانبين إذا لم يوف أحد المتعاقدين بالتزامه جاز للمتعاقد الآخر بعد اعذاره المدين أن يطالب بفسخ العقد إنما يفيد وجوب حصول هذا الاعذار - كشرط لإيقاع الفسخ القضائي - وذلك بقصد وضع المدين قانونا في وضع المتأخر في تنفيذ التزامه على أن يكون هذا الاعذار بورقة رسمية من أوراق المحضرين وإذا كان من المقرر أن مجرد رفع الدعوى بالفسخ يعد اعذارا إلا أن شرط ذلك أن تشتمل صحيفتها على تكليف المدين بالوفاء بالتزامه.

(الطعن رقم ٨٢٩ لسنة ٦٠ ق جلسة ٩/ ٦/ ١٩٩٤ س ٤٥ ج ٢ ص ٩٨٣)

تطبيقات قضائية محكمة النقض

الأجرة مقابل الانتفاع بالعين المؤجرة فإذا تعرض المؤجر للمستأجر وحال بذلك دون انتفاعه بهذه العين حق للمستأجر أن يحبس عنه الأجرة عن مدة التعرض

(طعن ٢١١ لسنة ٣٤ ق جلسة ٢٨/٢/١٩٦٨)

" وإن كانت المادة ٣٨٠ من القانون المدني الملغي تنص علي أنه - يستحق أجرة كل مدة من مدد الانتفاع عند انقضائها ما لم يوجد شرط بخلاف ذلك - إلا أن المشرع لم يقصد بإيراد هذا النص إلا أن يكون دفع الأجرة مؤخرا لا مقدما إذا لم يوجد اتفاق علي مواعيد دفع الأجرة ولم يوجد عرف في شأن تعيينها بل إن ما جاء بهذا النص لا يعدو أن يكون تطبيقا للقاعدة التي تقضي بأن الأجرة تقابل الانتفاع وهو حكم خاص بعقد الإيجار لولاه لكانت الأجرة واجبة الدفع بمجرد إبرام العقد طبقا لما تقضي به القواعد العامة وبالتالي فإن نص المادة ٣٨٠ المشار إليه لم يتضمن قرينة علي تحديد تاريخ استحقاق الأجرة بل تضمن قاعدة موضوعية علي النحو السابق تقريره. (م ٣٨٠ مدني قديم المقابلة للمادة ٥٨٦ مدني)

(الطعن رقم ٢٤٤ لسنة ٣٢ ق جلسة ٢١/٤/١٩٦٦ س ١٧ ص ٢٩٤ ع ٢)

المستأجر طبقا للقواعد العامة في عقد الإيجار هو المدين بالأجرة والدائن بها هو المؤجر أوورثته وقد نصت المادة ٣٣٣ من القانون المدني على أن الوفاء لشخص غير الدائن أونائبه لاتبرأ به ذمة المدين إلا إذا أقر الدائن هذا الوفاء أوعادت عليه منفعة منه وبقدر هذه المنفعة ، أوتم الوفاء بحسن نية لشخص كان الدين في حيازته ، كما يكون الوفاء لغير الدائن مبرئا لذمة المدين إذا نص عليه القانون كما في حوالة الحق وحجز ما للمدين لدى الغير التنفيذي أوسداد ضريبة الأطيان -"العقارية"- المقررة على المالك "

(طعن رقم ١٢٨٧ لسنة ٤٧ ق جلسة ٣٠/١/١٩٨٦)

إذا كان الأصيل لايعتبر من الغير بالنسبة إلى المحرر العرفي الذي وقعه نائبا أيا كانت صفته في النيابة ويكون المحرر حجه عليه وفق المادة ١٥ من قانون الإثبات رقم ٢٥ لسنة ١٩٦٨ فإن إيصالات سداد الأجرة محل النص تكون حجه على الطاعن في تاريخها ولو لم يكن ثابتا طالما لم يقم الدليل على عدم صحة هذا التاريخ باعتباره طرفا فيها بواسطة وكيله.

(طعن ٩٦٩ لسنة ٤٤ ق جلسة ١٩٧٨/٣/١٥ س ٢٩ ص ٧٦٢)

المقرر في قضاء هذه المحكمة أنه لايترتب على مجرد زوال صفتي الدورية والتجدد عن دين الأجره أن يصبح دينا عاديا خاضعا للتقادم الطويل ذلك أن الدورية والتجدد هما صفتان لاصقتان بدين الأجرة وهما مفترضتان فيه مابقى حافظا لوصفه ولو تجمد بانتهاء مدة الإيجار وأصبح في الواقع مبلغا ثابتا في الذمة لايدور ولا يتجدد

(طعن ٣٧٧ لسنة ٥١ ق جلسة ١٩٨٤/١٢/٩ س ٣٥ ص ٢٠٠٧)

المقرر أن المستأجر هو المطالب بتقديم الدليل على سداده كامل الأجرة المستحقة في ذمته ولا يسوغ قلب عبء الإثبات.

(طعن ٩٩١ لسنة ٤٨ ق جلسة ١٩٧٩/٢/٢٨)

إن النص في المادة ٥٨٦ من القانون المدنى على أن " يكون الوفاء بالأجرة في موطن المستأجر ما لم يكن هناك اتفاق أوعرف يقضى بغير ذلك وفى الفقرة الثانية من المادة ٣٤٧ من القانون ذاته على انه " إذا لم يكن محل الالتزام شيئا معينا بالذات يكون الوفاء في المكان الذي يوجد فيه موطن المدين وقت الوفاء أوفي المكان الذي يوجد فيه مركز إعمال المدين إذ كان الالتزام متعلقا بهذه الأعمال " يدل على أن الأصل في تنفيذ الالتزام أن يكون الوفاء بالدين في محل المدين إلا إذا اتفق على خلاف ذلك ومن ثم فان النص في عقد الإيجار على الشرط الصريح الفاسخ عند تخلف المستأجر عن سداد الأجرة مع عدم اشتراط أن يكون الوفاء في موطن المؤجر ، لايعفى هذا الأخير من السعي إلى موطن المستأجر لاقتضائها عند حلول استحقاقها ، فان قام بذلك وامتنع المستأجر عن سداد بدون وجه حق اعتبر متخلفا عن الوفاء وتحقق فسخ العقد بموجب الشرط أما إذا أبى المؤجر السعي إلى موطن المستأجر عند حلول الأجل عد ذلك بمثابة رفض لاستيفاء الأجرة دون مبرر فلا يترتب الشرط أثره في هذه الحالة لما هو مقرر في قضاء هذه المحكمة من انه إذا تسبب الدائن بخطئه في عدم تنفيذ المدين لالتزامه وجب على القاضي التجاوز عن شرط الفسخ الاتفاقى ولا يبقى للدائن سوى الفسخ القضائي طبقا للمادة ١٥٧ من القانون المدني لما كان ذلك ، وكان الطاعن قد تمسك أمام محكمة الموضوع بان المطعون ضده لم يسع إلى موطنه من اجل اقتضاء الأجرة قبل إقامة دعوى الفسخ وخلت الأوراق مما

يدل على أن اتفاقا قد تم على الوفاء بها في موطن خلاف موطنه ، فضلا على أن وفائه بمبلغ مائة ألف دولار امريكى للمدعى العام الاشتراكي أبان وضع القرية تحت التحفظ لايعدو إسقاطا لحقه المشار إليه – حسبما ذهب إلى ذلك الحكم المطعون فيه – إذ أن ذلك يستلزم اعتياد الطاعن على الوفاء بالأجرة في غير موطنه فان الحكم المطعون فيه إذ اعمل اثر الشرط الصريح المنصوص عليه في العقد دون أن يتحقق من سعى المطعون ضده إلى موطن الطاعن لاقتضاء دين الأجرة المطالب بها فانه يكون معيبا بما يوجب نقضه جزئيا في خصوص ما قضى به بفسخ عقد الإيجار موضوع النزاع

(طعن رقم ١٤٨٥ لسنة ٦٨ ق جلسة ٢٠٠٩/٧/٨)

الوفاء بالدين الأصل فيه أن يكون في محل المدين عدم اشتراط الوفاء بالأجرة في محل المؤجر تقاعس الأخير عن السفر إلى موطن المستأجر لاقتضاء الأجرة عند حلول الأجل لايرتب فسخ العقد بموجب الشرط الفاسخ الصريح "المادتان٥٨٦،٣٤٧مدنى"

(طعن١٦١٦لسنة٦٠ق جلسة ١٩٩٠/١٢/٢٠)

متى أقام الحكم المطعون فيه قضاءه على وجود عرف يقضي بأن يكون تاريخ استحقاق الأجرة سابقا على تاريخ انتهاء الإيجار دون أن تتثبت المحكمة من قيام ذلك العرف أوتبين مصدره وذلك على الرغم من تمسك الطاعن بوجود عرف يقضي باستحقاق الأجرة عند انتهاء الإيجار بعد جمع المحصول فإن الحكم المطعون فيه يكون معيبا بما يوجب نقضه "

(طعن٢٤٤ لسنة٤٢ق جلسة ١٩٦٦/٤/٢١)

لما كان عقد الإيجار ينص على إذا تأخر الطرف الثاني في سداد الإيجار في موعده أصبح العقد مفسوخا من تلقاء نفسه بغير حاجه إلى تنبيه أوإنذار أواتخاذ إجراءات ويحق للطرف الأول رفع دعوى أمام القضاء المستعجل بفسخ عقد الإيجار وطرد المستأجر إذ يعتبر يده في هذه الحاله يد غاصب فإنه يكون قد تضمن شرطا صريحا يسلب القاضي –وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة كل سلطه تقديريه في صدد الفسخ ولا يبقى له في اعتبار الفسخ حاصلا فعلا إلا التحقق من حصول المخالفة التي بني عليها.

(طعن٦٧٢لسنة٤٨ق جلسة١٩٨٣/١/٢٧)

جرى قضاء هذه المحكمة على أن الاتفاق على أن يكون العقد مفسوخا من تلقاء نفسه دون حاجه إلى تنبيه أوحكم من القضاء عند عدم الوفاء بالالتزامات الناشئة عنه يترتب عليه الفسخ حتما بمجرد تحقق الشرط دون حاجه لرفع دعوى بالفسخ وإذا كان عقد الإيجار الأصلي قد تضمن في بنده السادس أنه إذا تأخر المستأجر عن سداد أي قسط في موعده يستحق باقي الأقساط فورا ويصبح

العقد مفسوخا بقوة القانون وبدون الحاجة إلى تنبيه أوإنذار ويحق للمؤجر أن يستلم العين المؤجرة دون حاجه إلى رفع دعوى الفسخ -وكان الثابت أن المطعون ضده المستأجر الأصلي لم يقم بتنفيذ التزامه بدفع الأجرة منذ وقوع الحريق بالعين المؤجرة فإن الشرط المنصوص عليه في البند السادس من العقد يكون قد تحقق ويكون عقد الإيجار الأصلي قد انفسخ دون حاجه إلى رفع دعوى بالفسخ.

(طعن ٦١٤،٦١٣،٦٠١ لسنة٣٩ ق جلسة ١٩٧٥/٣/١٢)

القانون لا يشترط ألفاظا معينة للشرط الفاسخ الصريح ، والنص في العقد علي ترتيب آثار الفسخ بغير حاجة إلى تنبيه أوإنذار أوإخطار بمجرد حصول المخالفة لشروط العقد ، يقوم مقام النص علي الشرط بلفظه ، ولا سبيل لمحكمة النقض علي محكمة الموضوع في هذا التفسير ما دامت عبارة العقد تحتمل المعني الذي أخذت به. (المادتان ١٥٠ ، ١٥٨ مدني)

(الطعن رقم ١٩ لسنة ٥٣ ق جلسة ١٩٨٦/٥/٢٧ س ٣٧ ص ٦٠٤)

قاعدة الفسخ الواردة بنص المادة ١٥٧ مدني غير آمرة تسرى على العقود الملزمة للجانبين ومنها عقود الإيجار التي تخضع لأحكامه وتخرج عن نطاق تطبيق قوانين الإيجارات الاستثنائية ومقتضاها وجوب الالتجاء للقضاء لاستصدار حكم بفسخ العقد جزاء إخلال الطرف الأخر بالتزاماته وقد منح القانون المدني في المادة ١٥٨ منه للمتعاقدين حرية الاتفاق على وقوع الفسخ بقوة الاتفاق بمجرد تحقيق الإخلال دون حاجة للجوء للقضاء لاستصدار حكم بالفسخ ، وبالتالي وحتى تنصرف إرادة المتعاقدين إلى وقوع الفسخ بقوة الاتفاق فإنه يتعين أن تكون عبارات الشرط واضحة قاطعة في الدلالة على وقوع الفسخ حتما ومن تلقاء نفسه بمجرد حصول الإخلال بالالتزام الموجه إليه.

(الطعن رقم ١٩٥٢ لسنة ٥٤ ق جلسة ١٩٨٥/١٠/٣٠ لسنة ٣٦ جـ ٢ ص)

لم يشترط القانون ألفاظا معينة للشرط الفاسخ الصريح وعلي ذلك فان النص في

الاتفاق علي ترتيب آثار الفسخ بغير حاجة إلي تنبيه أوإنذار بمجرد حصول المخالفة لشروط العقديقوم مقام النص علي الفسخ بلفظه فإذا كانت محكمة الاستئناف قد استخلصت من عباراتالعقد أن نية المتعاقدين اتجهت عند تحريره إلي اعتباره مفسوخا من تلقاء نفسه عند إخلالالطاعنين البائعين بالتزامهما وبنت هذا الاستخلاص على ما ورد في العقد من عبارات فسرتها بأنها تفيد الاتفاق ، علي أنه في حالة تخلفهما عن الوفاء بالتزامهما يصبحان ملتزمين برد ما قبضاه من ثمن المبلغ الذي تخلفا عن تسليمه ، وذلك بدون أي منازعة وبلا حاجة إلي تنبيه أوإنذار وهو أثر لايترتب إلا علي اعتبار العقد مفسوخا من تلقاء نفسه وكان لاسبيل لمحكمة النقض على محكمة الموضوع في هذا التفسير ، ما دامت عبارة العقد تحتمل

المعني الذي أخذت به ، فإن تكييف الشرط علي مقتضي هذا التفسير بأنه شرط صريح فاسخ يسلب المحكمة كل سلطة في تقدير كفاية أسباب الفسخ .هذا التكييف لامخالفة فيه للقانون.

(الطعن رقم ٤٥٠ لسنة ٣٠ ق جلسة ١٩٦٥/١٠/٢٨ س ١٦ ع ٣ ص٩٤٣)
(الطعن رقم ٥٢ لسنة ٥١ ق جلسة ١٩٨١/١١/٢٩ س٣٢)
(الطعن رقم ٥٨٥ لسنة ٥٠ ق جلسة ١٩٨٤/١٢/١٩ س٣٢)

إذا كان مؤدى ما أورده الحكم المطعون فيه هو أن عدم تمسك المؤجر باعتبار العقد مفسوخا طبقا للشرط الصريح الفاسخ في سنه معينه لايمنع من التمسك به في سنه تاليه وأن قبولها الأجرة متأخرة عن موعد استحقاقها مره عقب صدور قانون الامتداد ليس من شأنه أن يعتبر تنازلا من جانبها عن التمسك بالشرط سالف الذكر إذا ما تأخر المستأجر في السداد بعد ذلك فإن هذا الحكم يعد استخلاصا سائغا يؤدى إلى ما انتهى إليه ويكون النص عليه على غير أساس.

(طعن٥٩٩لسنة٣٥ق جلسة١٩٧٠/٣/٣.)

لما كان الطاعن قد تمسك في دفاعه أمام محكمة الموضوع بوجود نزاع جدي بين المطعون ضدهما حول ملكية العين المؤجرة لا يزال مطروحا أمام القضاء مما يحق له حبس أجرتها حتى يتم حسم هذا النزاع مستدلاً على ذلك بكشف رسمي مستخرج من سجلات الضرائب العقارية ثبت منه أن العقار الكائن به الشقة محل النزاع مكلف باسم المطعون ضده الثاني وصورة من صحيفة الدعوى رقم ٢٤٢٠ لسنة ١٩٩٢ مدني دمنهور الابتدائية المرفوعة من المطعون ضدها الأولى على المطعون ضده الثاني بطلب الحكم بثبوت ملكيتها للشقة محل النزاع إلا أن الحكم المطعون فيه أعرض عن بحث هذا الدفاع الجوهري وقضى بالإخلاء لعدم وفاء الطاعن بالأجرة التي تطالب بها المطعون ضدها الأولى دون أن يفصل في مدى جدية المنازعة القائمة بين المطعون ضدهما حول ملكية العين المؤجرة له توصلا لما إذا كان دفعه بحق حبس الأجرة إلى حين البت في هذه المنازعة له ما يبرره باعتبارها مسالة أولية لازمة للحكم في دعوى الإخلاء المؤسسة على الامتناع عن سداد الأجرة فإنه يكون قدشابه القصور المبطل.

(الطعن رقم ٧٨٧١ لسنة ٦٤ ق جلسة ١٩٩٥/١٠/٢٢ س ٤٦ ص ١٠٣١)

الوفاء بالدين. الأصل فيه أن يكون في محل المدين. عدم اشتراط الوفاء بالأجرة في موطن المؤجر. تقاعس الأخير عن السعي إلي موطن المستأجر لاقتضاء الأجرة عند حلول الأجل. لايترتب عليه فسخ العقد بموجب الشرط الفاسخ الصريح...... مفاد النص في المادتين ٣٤٧ و٥٨٦ / ٢ من

القانون المدني.يدل علي أن الأصل في تنفيذ الالتزام أن يكون الوفاء بالدين في محل المدين إلا إذا اتفق علي خلاف ذلك ، ومن ثم فان النص في عقد الإيجار علي الشرط الفاسخ الصريح عند تخلف المستأجر عن سداد الأجرة مع عدم اشتراط أن يكون الوفاء في موطن المؤجر لا يعفي هذا الأخير من السعي إلي موطن المستأجر لاقتضائها عند حلول ميعاد استحقاقها ، فإن قام بذلك وامتنع المستأجر عن السداد بدون حق اعتبر متخلفا عن الوفاء ، وتحقق فسخ العقد بموجب الشرط ، أما إذا أبي المؤجر السعي إلي موطن المستأجر عند حلول الأجل عد ذلك بمثابة رفض لاستيفاء الأجرة ،دون مبرر فلا يرتب الشرط أثره في هذه الحالة.(١٥٧ ، ٣٤٧ ، ٥٨٦ مدني)

(الطعن رقم ١٦١٦ لسنة ٦٠ ق جلسة ٢٠/٢/١٩٩٠ س ٤١ ج ٢ ص ٧٤)

ما تضمنه عقد الإيجار من تحديد موطن لكل من طرفيه - يكون محل اعتبار في كل إعلان يتعلق بسريان العقد أوفسخه أوطرد المستأجر - وما نص عليه فيه من أن (ذمة المستأجر لاتبرأ من دين الأجرة إلا بحصوله علي إيصال بخط المؤجرة وتوقيعها) لايفيد الاتفاق علي الوفاء بالأجرة في غير موطن المدين أومركز أعماله. (المادة٣٤٧ ، ٥٨٦ من القانون المدني)

(الطعن رقم ١٦١٦ لسنة ٦٠ ق جلسة ٢٠/١٢/١٩٩٠ص ٩٧٤س٤١ ج٢)

المقرر في قضاء هذه المحكمة انه إذا تضمن العقد شرطا صريحا فاسخا فإنه يلزم حتى يفسخ العقد بقوته أن يثبت قيامه وعدم العدول عن إعمال وتحقق الشرط الموجب لسريانه ، فان كان وقوع الفسخ مرتبطا بالتأخير في سداد قسط من الثمن في الموعد المحدد له وتبين أن البائع اسقط حقه في استعمال الشرط الصريح الفاسخ المقرر لصالحه عند التأخير في سداد أقساط الثمن في مواعيدها بقبوله السداد بعد تلك المواعيد أوبطريقة تتعارض مع إرادة فسخ العقد منبئا بذلك عن تنازله عن إعمال الشرط الصريح الفاسخ فان تمسكه بهذا الشرط من بعد ذلك لايكون مقبولا ، ولا يبقى له - عند التأخير في سداد ما تبقى من أقساط الثمن - سوى التمسك بالفسخ القضائي طبقا للمادة ١٥٧ من القانون المدني ، وفى هذه الحالة يكون أمر الفسخ خاضعا لتقدير محكمة الموضوع ويشترط للقضاء به أن يظل المشترى متخلفا عن الوفاء حتى صدور الحكم في الدعوى.

(الطعن رقم ٢٣١١ لسنة ٥٩ ق جلسة ٢٢/ ٦/ ١٩٩٤ س ٤٥ ج ٢ ص ١٠٩٢)

النص في المادة ١٥٧ / ١ من القانون المدني من انه في العقود الملزمة للجانبين إذا لم يوف أحد المتعاقدين بالتزامه جاز للمتعاقد الأخر بعد اعذاره المدين أن يطالب بفسخ العقد إنما يفيد وجوب حصول هذا الاعذار - كشرط لإيقاع الفسخ القضائي - وذلك بقصد وضع المدين قانونا في وضع المتأخر في تنفيذ التزامه على أن يكون هذا الاعذار بورقة رسمية من أوراق المحضرين وإذا كان من

المقرر أن مجرد رفع الدعوى بالفسخ يعد اعذارا إلا أن شرط ذلك أن تشتمل صحيفتها على تكليف المدين بالوفاء بالتزامه.

(الطعن رقم ٨٢٩ لسنة ٦٠ ق جلسة ٩/ ٦/ ١٩٩٤ س ٤٥ ج ٢ ص ٩٨٣)

مؤدي نص المادة ٣٨٤ من التقنين المدني أنه إذا أقر المدين بحق الدائن إقرارا صريحاً أوضمنياً ، فان من شأن هذا الإقرار أن يقطع التقادم والمقصود بالإقرار هو اعتراف شخص بحق عليه لآخر وبهدف اعتبار هذا الحق ثابتاً في ذمته وإعفاء الآخر من إثباته ، ومن مقتضي ذلك اتجاه الإرادة نحو إحداث هذا الأثر القانوني ، ويتعين لكي ينتج إقرار المدين أثره في قطع التقادم أن ينطوي علي إرادة المدين النزول عن الجزاء المنقضي من مدة التقادم ، فمتى كان الحق متنازعاً في جزء منه ، وقام المدين بسداد القدر غير المتنازع فيه ، فإن هذا الوفاء لاينطوي علي إقراره بمديونيته بالجزء من الحق موضوع النزاع أونزوله عما انقضي من مدة التقادم بالنسبة إليه. (م ٣٨٤ مدني)

(الطعن رقم ١١٧٦ لسنة ٥٠ ق جلسة ١٩٨٧/٦/٨ س ٣٨ ص ٧٨٩)

لما كان من المقرر – في قضاء هذه المحكمة – أن الإعذار شرع لمصلحة المدين وله أن يتنازل عنه وكان البين من الأوراق أن الشركة المطعون ضدها لم تتمسك في دفاعها بأن الطاعن لم يعذرها بتنفيذ التزامها وإذ تصدت المحكمة من تلقاء نفسها لذلك وانتهت إلى رفض الدعوى لعدم إعذار الشركة ، فإن الحكم المطعون فيه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون.

(الطعن رقم ٨٧٧ لسنة ٥٨ ق – جلسة ١٩٩٣/٦/٢٩ س ٤٤ ج ٢ ص ٧٨٩)

مناط خضوع الحق للتقادم الخمسي وفقاً لصريح نص الفقرة الأولي من المادة ٣٧٥ من القانون المدني هو بالدورية والتجدد أي أن يكون الحق مستحقا في مواعيد دورية أيا كانت مدتها وأن يكون هذا الحق بطبيعته مستمراً لاينقطع ، سواء كان ثابتاً أوتغير مقداره من وقت آخر.

(الطعن رقم ١١٧٦ لسنة ٥٠ ق جلسة ١٩٨٧/٦/٨ س ٣٨ ص ٧٨٩)

المقرر– في قضاء محكمة النقض– أنه وإن كان الأصل في الالتزام بأداء مبلغ من النقود أن يكون بالعملة الوطنية إلا انه متى أجاز المشرع الوفاء بالالتزام بغيرها من العملات الأجنبية فان هذا الالتزام لايلحقه البطلان واذكان النص في المادة الأولى من القانون رقم ٩٧ لسنة ١٩٧٦ بتنظيم التعامل بالنقد الاجنبى سواء كان ذلك في داخل البلاد أوفي خارجها، مما مؤداه أن التزام المدين بالوفاء بدينه بعملة أجنبية معينة هو التزام صحيح وانه وإن وضع النص قيدا على كيفية إبراء المدين لذمته من هذا الدين بأن اوجب الوفاء به عن طريق أحد المصارف أوالجهات الأخرى المرخص لها بالتعامل في النقد

الأجنبى إلا أن هذا القيد لاأثر له على صحة التزام المدين ويقع عليه عبء تدبير العملة الأجنبية والحصول عليها من إحدى تلك الجهات للوفاء بالتزامه. (المادتان ٣٢٣ مدني و ١ ق ٩٧ لسنة ١٩٧٦)

(الطعن رقم ٢١٥٧ لسنة ٦٢ ق جلسة ٢٤ / ١ / ١٩٩٦ س ٤٧ ج ١ ص ٢٠٨)

من المقرر .في قضاء هذه المحكمة .أنه وإن كان الاتفاق علي أن يكون عقد البيع مفسوخا من تلقاء نفسه دون تنبيه أوإنذار عند تخلف المشتري عن سداد أي قسط من أقساط باقي الثمن في ميعاده من شأنه أن يسلب القاضي كل سلطة تقديرية في صدد الفسخ ، إلا أن ذلك منوط بتحقق المحكمة من توافر شرط الفسخ الاتفاقى ووجوب إعماله ، ذلك أن للقاضي الرقابة التامة للتثبيت من انطباق الشرط على عبارة العقد كما أنه له عند التحقق من قيامه مراقبة الظروف الخارجية التي تحول دون إعماله فإن تبين له أن الدائن أسقط حقه في طلب الفسخ بقبوله الوفاء بطريقة تتعارض مع إرادة فسخ العقد ، أوكان الدائن هو الذي تسبب بخطئه في عدم تنفيذ المدين لالتزامه أوكان امتناع المدين عن الوفاء مشروعا بناء على الدفع بعدم التنفيذ في حالة توافر شروطه وجب أن يتجاوز عن شرط الفسخ الاتفاقى ، ولا يبقى للدائن سوى التمسك بالفسخ القضائي طبقا للمادة ١٥٧ من القانون المدني.

(الطعن رقم ٢٣٦٨ لسنة ٥٧ ق جلسة ٢٧/٢/١٩٩٠ س ٤١ ج ١ ص ٦٣٣)

إذ كان أمر الأداء القاضي بإلزام المطعون عليه الأول .المستأجر .بأداء الأجرة المحددة بعقد الإيجار عن المدة من ١/١/١٩٧٠ حتي آخر مايو سنة ١٩٧٠ وان حاز قوة الأمر المقضي.إلا أنه إذ صدر تنفيذا لعقد الإيجار أخذا بالأجرة المتفق عليها فيه ، ودون أن يعرض لقانونية هذه الأجرة تبعا لعدم إثارة نزاع حولها فإنه لايجوز حجية في هذه المسألة ، وإذ كان تحديد الأجرة طبقا لقوانين إيجار الأماكن من المسائل المتعلقة بالنظام العام التي لا يجوز الاتفاق علي مخالفتها فإن صدور أمر الأداء بالأجرة الاتفاقية الواردة بالعقد لايحول دون حق المطعون عليه الأول في إقامة دعوي بتحديد الأجرة القانونية لعين النزاع ، ومن ثم فإن الحكم المطعون فيه إذ اعتد بالأجرة القانونية لها والتي حددها الحكم.الصادر بالتخفيض.وبين الفروق المستحقة للمطعون عليه الأول.المستأجر.ورتب علي ذلك انتفاء تخلفه عن الوفاء بالأجرة بما لايبرر إخلاءه من العين المؤجرة فإنه لايكون قد خالف حجية أمر الأداء سالف الذكر. (المادة ٢٠١ مرافعات ،المادتان ٤ ، ٥ من القانون٣٦ لسنة ١٩٨١ ، المادتان ٥٥٨ ، ٥٦٢ مدني ، المادة ١٠١ إثبات)

(الطعن رقم ٤٦٠ لسنة ٤٢ ق جلسة ٥/١/١٩٧٧)

جواز عدم تعيين الأجرة عند التأجير والاتفاق علي تحديدها مستقبلاً بحسب سعر القطن

في البورصة ولو كانت العين لاتزرع قطناً والبورصة معطلة عند التعاقد...إذا كانت محكمة الموضوع وهي بسبيل تفسير الشرط الوارد في عقد الإيجار وتعرف مقصود العاقدين منه لم تقل أنهما عينا قيمة الأجرة ، ثم علقا زيادتها أونقصها علي شرط واقف بل اعتبرت أن القيمة لم تكن وقت التعاقد قد تم تعيينها وأن العاقدين اتفقا علي طريقة خاصة لتعيينها أساسها سعر القطن بحسب ما يتقرر في البورصة باعتبار أنها الوسيلة المألوفة أوبأية طريقة أخري تقوم مقامها ، فلا معقب علي حكمها ولا يقدح فيه أن يكون ذلك الشرط قد اتفق عليه وقت أن كانت زراعة القطن ممنوعة في منطقة التأجير ، وكانت بورصة القطن معطلة ما دامت عبارة الشرط تحتمل المعني الذي فسرته به المحكمة من حيث ربط الأجرة بثمن القطن باعتبار أنه الموجه لأسعار المحاصيل الأخرى وميزان الحالة الاقتصادية دون نظر إلي إمكان زراعته فعلا في الأرض المؤجرة أوفي المنطقة الواقعة فيها أوعدم زراعته.

(الطعن رقم ٨٣ لسنة ١٥ ق جلسة ١٩٤٣/٦/١٣ مجموعة الربع قرن ص ١٠٣)

إخلال المؤجر بالتزامه بالامتناع عن كل ما من شأنه أن يحول دون انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة. أثره. حق المستأجر في حبس الأجرة. لايحول دون طلب إنقاصها بنسبة ما نقص من انتفاعه بالعين.

(الطعن رقم ٥٨ لسنة ٣٩ ق جلسة ١٩٧٥/٤/٨ س ٢٦ ص ٧٦٦)

مفاد النص في المادتين ٣٤٧ و٥٨٦ / ٢ من القانون المدني. يدل علي أن الأصل في تنفيذ الالتزام أن يكون الوفاء بالدين في محل المدين إلا إذا اتفق علي خلاف ذلك ، ومن ثم فإن النص في عقد الإيجار علي الشرط الفاسخ الصريح عند تخلف المستأجر عن سداد الأجرة مع عدم اشتراط أن يكون الوفاء في موطن المؤجر لايعفي هذا الأخير من السعي إلي موطن المستأجر لاقتضائها عند حلول ميعاد استحقاقها ، فإن قام بذلك وامتنع المستأجر عن السداد بدون حق اعتبر متخلفا عن الوفاء ، وتحقق فسخ العقد بموجب الشرط ، أما إذا أبي المؤجر السعي إلي موطن المستأجر عند حلول الأجل عد ذلك بمثابة رفض لاستيفاء الأجرة ،دون مبرر فلا يرتب الشرط أثره في هذه الحالة.

(الطعن رقم ١٦١٦ لسنة ٦٠ ق جلسة ١٩٩٠/٢/٢٠ س ٤١ ج ٢ ص ٧٤)

إذ اشترط في عقد إيجار الأطيان أنه " في حالة زراعة القطن مكررا يزاد الإيجار المستحق بما يوازى الإيجار الأصلي عن القدر الذي يزرع قطنا مكررا " ورأت المحكمة أن هذا الشرط ليس شرطا جزائيا يستلزم القضاء به التحقق من أن المؤجر قد لحقه ضرر بسبب مخالفة عقد الإيجار ، وإنما هو اتفاق علي

مضاعفة الأجرة في حالة معينة وهى تكرار زراعة القطن في الجزء الواحد من الأرض المؤجرة سنتين متواليتين ، ثم أعطته على هذا الاعتبار حكمه ، وهو القضاء بالأجرة المضاعفة كاملة طبقا لعقد الإيجار، فلا تقبل المناقشة في ذلك لدى محكمة النقض ما دام التفسير الذي أخذت. به المحكمة متفقا تمام الاتفاق مع مدلول عبارات العقد

(الطعن رقم ٥٥ لسنة ١٢ ق جلسة ١٩٤٣/٢/١٨ مجموعة الربع قرن ص٢٦٥)

التزام المؤجر بصيانة العين المؤجرة يقابله التزام المستأجر بالوفاء بالأجرة. إخلال الأول بالتزامه. أثره. للمستأجر دفع دعوى إخلائه لعدم الوفاء بالأجرة. م ١/٥٦٧ ، ٥٦٨ مدني.

(الطعن رقم ٤١٢١ لسنة ٧٥ق. جلسة ٢٠٠٧/٤/٤)

النص في المادتين ١/٥٦٧ ، ٥٦٨ من القانون المدني يدل. وعلى ما جرى به قضاء محكمة النقض. على أن التزام المؤجر بصيانة العين المؤجرة هو التزام يقابل التزام المستأجر بالوفاء بالأجرة فيحق للمستأجر أن يدفع الدعوى المرفوعة بطلب إخلائه لعدم الوفاء بالأجرة لم يقم بتنفيذ ما في ذمته من التزام بصيانة العين المؤجرة.

(الطعن رقم ٤١٢١ لسنة ٧٥ق. جلسة ٢٠٠٧/٤/٤)

إقامة الغير دعوى بشأن ملكيته للعين المؤجرة. أثره. اعتباره تعرضاً قانونياً للمستأجر يجيز له حبس الأجرة حتى يدفع المؤجر التعرض.

(الطعن رقم ١٣٥٢٨ لسنة ٧٥ ق. جلسة ٢٠٠٧/٦/٢٧)

(الطعن رقم ٣٣٧٠ لسنة ٧٦ ق. جلسة ٢٠٠٧/٢/١)

الموجز

تمسك الطاعن بصفته بأنه لم يمتنع أويتأخر عن الوفاء بالأجرة ويتعمد المطعون ضده عدم الحضور لمقر الشركة لاستلام الأجرة. دفاع جوهري. إغفال الحكم المطعون فيه هذا الدفاع وقضاؤه بالإخلاء تأسيساً على التأخير في الوفاء بالأجرة رغم خلو الأوراق مما يفيد سعى المطعون ضده لطلب الأجرة أووجود اتفاق يعفيه من هذا السعي. قصور.

(الطعن رقم ٧٥٧١ لسنة ٧٥ ق. جلسة ٢٠٠٧/١/١٠)

القاعدة

إذ كان الطاعن بصفته قد تمسك أمام محكمة الموضوع أنه لم يمتنع أويتأخر عن سداد الأجرة المطالب بها وأن المطعون ضده يتعمد عدم الحضور إلى مقر الشركة لاستلام تلك الأجرة وإذ أغفل الحكم المطعون فيه هذا الدفاع الجوهري وأقام قضاءه بالإخلاء بالتأسيس على التأخير في سداد الأجرة رغم خلو الأوراق مما يفيد سعى المطعون ضده إلى موطن الطاعن بصفته لطلبها أووجود اتفاق يعفيه من ذلك فإنه يكون معيباً بالقصور في التسبيب.

(الطعن رقم ٧٥٧١ لسنة ٧٥ ق. جلسة ٢٠٠٧/١/١٠)

أن النص في المادة ٥٨٧ من القانون المدني " على أن الوفاء بقسط من الأجرة قرينة على الوفاء بالأقساط السابقة على هذا القسط حتى يقوم الدليل على عكس ذلك " مما مؤداه انه يجب على محكمة الموضوع إذا تمسك أحد الخصوم بتلك القرينة أن تبين في حكمها أنها اطلعت عليها وبحثتها وإن هي لم تبحثها أولم ترد عليها بأسباب سائغة فان حكمها يكون مشوبا بالقصور.

(طعن رقم ١٤٦٧ لسنة ٦٨ ق جلسة ٢٠٠٩/٥/٦)

المبحث الثاني

الفسخ للإخلال بالالتزامات التعاقدية
وتحقق الشرط الفاسخ

أولاً: النص

المادة:١٥٧ ن القانون المدني:

"١- في العقود الملزمة للجانبين إذا لم يوف أحد المتعاقدين بالتزامه جاز للمتعاقد الأخر بعد اعذاره المدين أن يطالب بتنفيذ العقد أوبفسخه مع التعويض في الحالتين إن كان له مقتضى.

٢- ويجوز للقاضي أن يمنح المدين أجلا إذا اقتضت الظروف ذلك كما يجوز له أن يرفض الفسخ إذا كان ما لم يوف به المدين قليل الأهمية بالنسبة إلى الالتزام في جملته.

المادة:١٥٨من القانون المدني:

" يجوز الاتفاق على أن يعتبر العقد مفسوخا من تلقاء نفسه دون حاجة إلى حكم قضائي عند عدم الوفاء بالالتزامات الناشئة عنه وهذا الاتفاق لايعفى من الاعذار إلا إذا اتفق المتعاقدان صراحة على الإعفاء منه"

ثانياً:البيان والتعليق

نص الفقرة الأولى من المادة ١٥٧ من القانون المدني يدل على أن المشرع أعطى الدائن عند إخلال المدين بالتزامه المتعاقد عليه الخيار بين أن يطلب إلزامه بتنفيذ التزامه عينا أوأن يطلب فسخ العقد مع التعويض في الحالتين إذا كان له مقتضى ومؤدى ذلك أنه وإن جاز للدائن إذا رفع الدعوى بأي من هذين الطلبين أن يعدل عنه قبل الحكم فيها إلى طلب الأخر إذ ليس في رفع الدعوى بأحدهما نزول عن الآخر إلا أنه يجوز له أن يجمع بين الطلبين كما انه متى حصل على حكم بأى منهما اعتبر ذلك نزولا عن الطلب الآخر فلا يحق له أن يعود إلى طلبه بدعوى جديدة نقض جلسة ١٩٨٥/٥/٢٩ طعن رقم ٩٨٢ لسنة ٥٠ ق ، ومن ثم إذا أخل أي من المؤجر أوالمستأجر بأي التزام متفق عليه بالعقد حق للطرف الآخر أن يطلب إلزامه بتنفيذ التزامه عينا حسب ما هو متفق عليه ببنود العقد أوأن يطلب فسخ العقد مع التعويض في الحالتين إذا كان له مقتضى، كما يجوز له أن يجمع بين الطلبين. حيث مؤدي نص المادتين ٢٠٣ / ١ و٢١٥ من القانون المدني أن الأصل هو تنفيذ الالتزام تنفيذا عينيا ولا يصار إلي عوضه.وهو التنفيذ بطريق التعويض.إلا إذا استحال التنفيذ العيني وقعود المدين عن تنفيذ التزامه الوارد بالعقد يعد في حد ذاته خطأً موجب للمسئولية. (م ١٤٧ ، ١٧٠ ، ٢٠٣ ، ٢١٥ مدني)

(الطعن رقم ٣٦٠ لسنة ٥٣ ق جلسة ١٩٨٧/١٢/٢٠ س ٣٨ ص١١٢٩)

حيث المقرر في قضاء محكمة النقض أن عدم تنفيذ المدين لالتزامه التعاقدي أوالتأخير في

تنفيذه يعتبر في ذاته خطأ يرتب مسئوليته.

(الطعن رقم ٥٩٢ لسنة ٥٥ ق جلسة ١٩٨٩/١/٢٦ لسنة ٤٠ جـ ١ ص ٢٩٥)

ويتعين على صاحب الحق قبل إقامة دعواه أن يعذر الطرف الآخر حيث نصت المادة ٢١٩ من القانون المدني: " يكون اعذار المدين بإنذاره أوبما يقوم مقام الإنذار ، ويجوز أن يتم الاعذار عن طريق البريد على الوجه المبين في قانون المرافعات ، كما يجوز أن يكون مترتبا على اتفاق يقضى بأن يكون المدين معذرا بمجرد حلول الأجل دون حاجة إلى أى إجراء أخر.

وشرط إعذار المدين يكمن في وضعه قانونا في حالة المتأخر في تنفيذ التزامه ، والأصل في هذا الإعذار أن يكون بورقة رسمية من أوراق المحضرين يبين الدائن فيها أنه يطلب من المدين تنفيذ الالتزام. ومن ثم فلا يعد إعذارا .إعلانه بصحيفة دعوي التعويض لإخلال المدين بتنفيذ التزام من التزاماته ، إلا إذا اشتملت صحيفتها علي تكليفه بالوفاء بهذا الالتزام. وتقدير اشتمال هذه الصحيفة علي هذا التكليف من المسائل الموضوعية التي تخضع لسلطة قاضي الموضوع في أن يأخذ بالتفسير الذي يراه مقصودا من العبارات الواردة بالصحيفة، دون رقابة من محكمة النقض متي أقام قضاءه علي أسباب سائغة. (المادتان ٢١٨ ، ٢١٩ مدني)

(الطعن رقم ٥٩٢ لسنة ٥٥ ق جلسة ١٩٨٩/١/٢٦ س ٤٠ ع ١ ص ٢٩٥)

ونصت المادة ٢٢٠ من القانون المدني على:

"لا ضرورة لاعذار المدين في الحالات الآتية : -

(ا) إذا أصبح تنفيذ الالتزام غير ممكن أوغير مجد بفعل المدين.

(ب) إذا كان محل الالتزام تعويضا ترتب على عمل غير مشروع.

(ج) إذا كان محل الالتزام رد شيء يعلم المدين أنه مسروق أوشيء تسلمه دون حق وهو عالم بذلك.

(د) إذا صرح المدين كتابة انه لايريد القيام بالتزامه.

وعليه متى توافرت حالة من الحالات الأربعة المذكورة بالمادة ٢٢٠ من القانون المدني فلا حاجة لاعذار المدين قبل رفع الدعوى ، والتمسك بعدم قبول الدعوى أورفضها لعدم الإعذار قبل رفع الدعوى ليس من النظام العام. وفى هذا الشأن قضت محكمة النقض " لما كان من المقرر - في قضاء هذه المحكمة - أن الإعذار شرع لمصلحة المدين وله أن يتنازل عنه وكان البين من الأوراق أن الشركة المطعون ضدها لم تتمسك في دفاعها بأن الطاعن لم يعذرها بتنفيذ التزامها وإذ تصدت المحكمة من

تلقاء نفسها لذلك وانتهت إلى رفض الدعوى لعدم إعذار الشركة ، فإن الحكم المطعون فيه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون.

(الطعن رقم ٨٧٧ لسنة ٥٨ ق - جلسة ١٩٩٣/٦/٢٩ س ٤٤ ج ٢ ص ٧٨٩)

*الشرط الفاسخ الصريح:

يجوز لطرفي العلاقة الايجارية الاتفاق فى العقد على اعتبار العقد مفسوخا من تلقاء نفسه دون الحاجة إلى حكم قضائي ودون التنبيه في حالة عدم وفاء أى من طرفيه بالالتزامات المتفق عليها أوإحداها ، وهو ما يعرف بالشرط الفاسخ الصريح فإذا كان العقد ينطوى على شرط كهذا وتحقق موجباته انفسخ العقد بحكم الاتفاق ولا حاجة لحكم قضائي للفسخ ويكون صدور الحكم القضائي بالفسخ مقررا للفسخ وليس منشئا له.

أما إذا لم يشتمل العقد على شرط فاسخ صريح وأخل اى من عاقديه بالتزام واقع على عاتقه كان للآخر أن يلجأ للقضاء بطلب تنفيذ العقد أوفسخه بعد اعذار الطرف المخل بالالتزام مع التعويض إذا كان له مبرر حتى ولو لم يشتمل العقد على ذلك على النحو آنف ذكره.

وفى حالة وجود الشرط الفاسخ الصريح يتعين على المحكمة التحقق من مدى توافر موجبات الشرط الفاسخ الصريح فإذا ما تبين لها تحقق ذلك تعين عليها الحكم بالفسخ باعتبار أن السلطة التقديرية للقاضي في الفسخ قد سلبت منه بموجب الشرط الفاسخ الصريح فدور القاضي ينحصر. فقط في بيان مدى تحقق الشرط الفاسخ وموجباته من عدمه.

وقد جرى قضاء النقض على أن الاتفاق على أن يكون العقد مفسوخا من تلقاء نفسه دون الحاجة إلى تنبيه أوحكم من القضاء عند عدم الوفاء بالالتزامات الناشئة عنه يترتب عليه الفسخ حتما بمجرد تحقق الشرط دون حاجة لرفع دعوى بالفسخ "

(نقض جلسة ١٩٧٧/١/١١ السنة٢٨ ص ٢١٧)

حيث أن قاعدة الفسخ الواردة بنص المادة ١٥٧ مدني مقررة لتسرى على العقود الملزمة للجانبين ومنها عقود الإيجار التي تخضع لأحكام القانون المدني - والتي تخرج عن نطاق تطبيق قوانين الإيجارات الاستثنائية - ومقتضاها وجوب الالتجاء للقضاء لاستصدار حكم بفسخ العقد جزاء إخلال الطرف الآخر بالتزاماته وقد منح القانون المدني في المادة ١٥٨ منه للمتعاقدين حرية الاتفاق على وقوع الفسخ بقوة الاتفاق بمجرد تحقق الإخلال دون الحاجة للجوء للقضاء لاستصدار حكم بالفسخ وبالتالي وحتى تنصرف إرادة المتعاقدين إلى وقوع الفسخ بقوة الاتفاق فانه يتعين أن تكون

عبارات الشرط واضحة قاطعة في الدلالة على وقوع الفسخ حتما ومن تلقاء نفسه بمجرد حصول الإخلال بالالتزام الموجب له "

(طعن رقم ١٩٥٢ لسنة ٥٤ ق جلسة ١٩٨٥/١/٣٠).

**ويتعين مراعاة أن الاتفاق على الشرط الفاسخ الصريح لايعفى الدائن من شرط الاعذار إلا إذا اشتمل الاتفاق على الإعفاء منه وفقا لنص المادة ١٥٨ مدني.

* الشرط الفاسخ الضمني

الفسخ المبنى على الشرط الفاسخ الضمني من شأنه أن يخول المدين الحق في أن يتوقى الفسخ بالوفاء بالدين إلى ما قبل صدور الحكم النهائي ما لم يتبين لمحكمة الموضوع أن هذا الوفاء المتأخر مما يضار به الدائن - (طعن رقم ٥٦٤٧ لسنة ٦٣ ق جلسة ١٩٩٤/١٠/١٧، نقض جلسة ١٩٧٠/٥/٢٦ س ٢١- ٢٤ ص ٩٠٨)

▫الأثر المترتب على الفسخ

بحسب الأصل وإعمالا للقواعد العامة أنه يترتب في حالة فسخ العقد إعادة المتعاقدين للحالة التى كان عليها قبل التعاقد وهو ما يعرف بالأثر الرجعى للفسخ ، إلا أنه استثناء من هذا الأصل فإنه في حالة فسخ عقود الإيجار والعقود الزمنية دورية التنفيذ فإن أثر الفسخ يكون مباشر من وقت الحكم النهائي الصادر بالفسخ باعتبار أن الفسخ في هذه الحالة هو إلغاء للعقد أما الآثار التي أنتجها العقد قبل الفسخ تظل قائمة عمليا ويكون المقابل المستحق عن تلك المدة السابقة على حكم الفسخ له وصف الأجرة وليس التعويض.

إلا أنه في حالة ما إذا كان عقد الإيجار لم يدخل حيز التنفيذ ولم يتسلم المستأجر العين فإن الفسخ في هذه الحالة يكون له أثر رجعى فيرجع طرفي عقد الإيجار الذي لم ينفذ إلى الحالة التي كانت عليها قبل العقد حيث أن المستأجر لم يتسلم العين ويكون ما سدده من أجرة متعين إعادته له بعد الحكم بفسخ العقد نظرا لأن العقد لم ينفذ.

تطبيقات قضائية لمحكمة النقض

جرى قضاء هذه المحكمة على أن الاتفاق على أن يكون العقد مفسوخا من تلقاء نفسه دون

الحاجة إلى تنبيه أوحكم من القضاء عند عدم الوفاء بالالتزامات الناشئة عنه يترتب عليه الفسخ حتما بمجرد تحقق الشرط دون الحاجة لرفع دعوى الفسخ وإذا كان عقد الإيجار الاصلى قد تضمن في بنده السادس أنه " إذا تأخر المستأجر عن سداد أى قسط في موعده تستحق باقي الأقساط فورا ويصبح

العقد مفسوخا بقوة القانون وبدون حاجة إلى تنبيه أوإنذار ويحق للمؤجر أن يستلم العين المؤجرة دون حاجة إلى رفع دعوى بالفسخ وكان الثابت أن المطعون ضده الأول المستأجر الاصلى –لم يقم بتنفيذ التزامه بدفع الأجره منذ وقوع الحريق بالعين المؤجرة فإن الشرط المنصوص عليه في البند السادس من العقد يكون قد تحقق ويكون عقد الإيجار الأصلى قد انفسخ دون حاجة إلى رفع دعوى بالفسخ.. "

(نقض جلسة ١٩٧٩/٦/٣٠ س٣٠ص ٧٩٢)

المقرر في قضاء هذه المحكمة أنه إذا تضمن العقد شرطا فاسخا صريحا يسلب القاضي كل سلطة تقديرية في صدد الفسخ ولا يبقى له في اعتبار الفسخ حاصلا فعلا إلا التحقق من حصول المخالفة التي يترتب عليها لما كان ذلك وكان الثابت من عقد إيجار العين محل النزاع أنه تضمن اتفاق طرفيه على اعتباره مفسوخا إذا أخلت الطاعنة بشروطه ومنها التزامها بعدم إقامة مبان بها أواستخدامها في غير الغرض الذي استؤجرت من أجله وهو تخزين الحصير وكان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه بفسخ العقد على ما بان من الأوراق من أن الطاعنة قد أقامت بالعين المؤجرة مبان للسكن بدون ترخيص ... فإن الحكم يكون قد طبق صحيح القانون

(نقض جلسة ١٩٨٢/١١/٣٠ س٣٣ص ١٠٩٩)

الفسخ المبنى على الشرط الفاسخ الضمني من شأنه أن يخول المدين الحق في أن يتوقى الفسخ بالوفاء بالدين إلى ما قبل صدور الحكم النهائي ما لم يتبين لمحكمة الموضوع أن هذا الوفاء المتأخر مما يضار به الدائن ولما كان الثابت من مدونات الحكم المطعون فيه أن الطاعن قد قام بعرض الأجرة المستحقة عليه ثم إيداعها أمام محكمة الاستئناف وكان الحكم المطعون فيه لم يعتد بهذا الوفاء وأقام قضاؤه على " أن عين التداعي لا تخضع لقانون الإيجار الأماكن وإنما لأحكام القانون المدني فلا يستطيع المستأجر أن يتوقى الفسخ بالوفاء لأن هذه الحالة مقررة بنص خاص في القانون رقم ١٣٦ لسنة١٩٨١ فإنه يكون قد خالف القانون وأخطأ في تطبيقه وحجبه عن بحث ما إذا كان هذا الوفاء المتأخر مما يضار به الدائن بما يوجب نقضه

(طعن رقم ٥٦٤٧ لسنة٦٣ق جلسة ١٩٩٤/١٠/١٧)

لما كان عقد الإيجار ينص في بنده الرابع على انه " إذا تأخر الطرف الثاني في سداد الإيجار في موعده يصبح هذا العقد مفسوخا من تلقاء نفسه بغير حاجة إلى تنبيه أوإنذار أواتخاذ إجراءات ويحق للطرف الأول رفع دعوى أمام القضاء المستعجل بفسخ عقد الإيجار وطرد المستأجر إذ تعتبر يده في هذه الحالة يد غاصب فإنه يكون قد تضمن شرطا فاسخا صريحا يسلب القاضي وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة كل سلطة تقديرية في صدد الفسخ ولا يبقى له في اعتبار الفسخ حاصلا فعلا

إلا التحقق من حصول المخالفة التي بني عليها.

(طعن رقم ٦٧٢ لسنة٤٨ق جلسة٢٧/ ١/ ١٩٨٣)

الترخيص للمستأجر بالتأجير من الباطن. ميزة جديدة. تقويمها وإضافة مقابلها للأجرة حق المؤجر في تقاضي هذا المقابل ولو تقاعس المستأجر عن الانتفاع بهذه الميزة ليس للمستأجر التحلل منها بإرادته المنفردة.

الأصل في ظل القوانين الاستثنائية المنظمة للعلاقات بين المؤجرين والمستأجرين هو عدم جواز التأجير من الباطن إلا بإذن كتابى صريح من المالك ولما كان من شأن تخويل المستأجر هذا الحق توسيع نطاق انتفاعه بالعين المؤجرة، الأمر الذي لامخالفة للقانون فيه في اعتبار هذا الإذن ميزة جديدة تضاف قيمتها إلى الأجرة القانونية وكان حق المؤجر في استيفاء الأجرة المستحقة له منوطا بوفائه للمستأجر بالتزامه التعاقدي بتمكينه من الانتفاع بالشيء المؤجر حسبما انعقد عليه الاتفاق بغض النظر عن تقاعس المستأجر عن هذا الانتفاع وكان من المقرر في العقود التبادلية. ومنها عقد الإيجار أنه لايسوغ لأحد الطرفين أن يستقل بتعديل أحكام العقد أوأن يتحلل من التزاماته المترتبة عليه بإرادته المنفردة، فإنه لاوجه للقول بأن من حق المستأجر إرغام المؤجر على الرضوخ لرغبته في التنازل عن ميزة مشروعة تم الاتفاق عليها بينهما في عقد الإيجار، لما في ذلك من إخلال بالقوة الملزمة للعقد وإهدار للتوازن بين حقوق العاقدين.

(الطعن رقم ٤٠٩ لسنة ٤٥ ق جلسة ٢٧/ ١/ ١٩٧٩ س ٣٠ ع ١ ص ٤٠٣)

الشرط الوارد في عقد الإيجار بأن التأخر في الوفاء بالأجرة في موعدها المحدد يؤدى إلى اعتبار العقد مفسوخا بحكم القانون هذا الشرط لايمنع المستأجر من المنازعة في تحققه ومن حق المحكمة أن تمحص دفاعه لتحقق ما إذا كانت المخالفة الموجبة للفسخ قد وقعت فتقضى بموجبه أم غير ذلك وإذن فمتى كانت المحكمة قد قررت أن الفسخ المنصوص في العقد على وقوعه بمجرد حصول مخالفة لشروطه يحتاج إلى حكم يقرر وقوع المخالفة ويثبت مسئولية المتعاقد عنها وكان تقرير المحكمة في هذا الخصوص مقصورا على النزاع الخاص بتحقق الشرط الفاسخ فإنها لاتكون في تقريرها المشار إليه قد خالفت القانون

(طعن جلسة ٢٦/ ٣/ ١٩٥٣ السنة ٤ ص٧٣٨)

المقرر في قضاء هذه المحكمة انه إذا تسبب الدائن بخطئه في عدم تنفيذ المدين لالتزامه وجب على القاضي التجاوز عن شرط الفسخ الاتفاق ولا يبقى للدائن سوى الفسخ القضائي.

(طعن ١٦١٦ لسنة ٦٠ق جلسة ٢٠/ ١٢/ ١٩٩٠)

النص في المادة ١٦٠ من القانون المدني على أنه "إذا فسخ العقد أعيد المتعاقدان إلى الحالة التي كانا عليها قبل العقد ..." قطعي الدلالة على الأثر الرجعى للفسخ وعلى شموله العقود كافة إلا انه من المقرر بالنسبة لعقد المدة أوالعقد المستمر والدوري التنفيذ كالإيجار أنه يستعصى بتطبيقه على فكرة الأثر الرجعى لأن الزمن فيه مقصور لذاته باعتباره أحد عناصر المحل الذي ينعقد عليه والتقابل بين الالتزامين فيه يتم على دفعات بحيث لا يمكن الرجوع فيما نفذ منه فإذا فسخ عقد الإيجار بعد البدء في تنفيذه فإن آثار العقد التي أنتجها قبل الفسخ تظل قائمة عمليا ويكون المقابل المستحق من هذه المدة له صفة الأجرة لا التعويض ولا يعد العقد مفسوخا إلا من وقت الحكم النهائي الصادر بالفسخ لا قبله ويعتبر الفسخ هنا بمثابة إلغاء للعقد في حقيقة الواقع.

(طعن رقم ٢٠٩٠ لسنة٥٧ق جلسة ١٩٨٩/٣/٦)

مفاد نص المادة ١٦٠ من القانون المدني يدل على توافر الأثر الرجعى للفسخ إلا أن المقرر بالنسبة لعقد الإيجار وهو من عقود المدة فإنه يستعصى بطبيعته على فكرة الأثر الرجعى لأن الزمن مقصود لذاته باعتبار أحد عناصر المحل الذي ينعقد عليه والتقابل بين الالتزامين فيه يتم على دفعات بحيث لا يمكن الرجوع فيما نفذ منه فإذا انفسخ عقد الإيجار بعد البدء في تنفيذه فإن آثار العقد التي أنتجها قبل الفسخ تظل قائمة عمليا ويكون المقابل المستحق عن هذه المدة له صفة الأجرة لا التعويض ولا يعد العقد مفسوخا إلا من وقت الحكم النهائي الصادر بالفسخ لا قبله إلا أن الأمر يختلف إذا كان عقد الإيجار لم يتم تنفيذه ولم يتسلم المستأجر العين المؤجرة فإن تقاعس المؤجر عن تنفيذ التزامه بتسليم العين المؤجرة يوجب فسخ العقد متى طلب ويرد الطرفان إلى الحالة التي كان عليها عند التعاقد وللمستأجر أن يسترد ما دفعه لحساب الأجرة التي سوف تستحق عليه عند تنفيذ العقد.

(نقض جلسة ١٩٩١/٤/١١ طعن رقم ٥٤/١٩٢٩ ق)

النص في الفقرة الأولى من المادة ١٥٧ من القانون المدني يدل على أن المشرع أعطى الدائن عند إخلال المدين بالتزامه المتعاقد عليه الخيار بين أن يطلب إلزامه بتنفيذ التزامه عينا أوأن يطلب فسخ العقد مع التعويض في الحالتين إذا كان له مقتضى ومؤدى ذلك أنه وإن جاز للدائن إذا رفع الدعوى بأي من هذين الطلبين أن يعدل عنه قبل الحكم فيها إلى الطلب الآخر إذ ليس في رفع الدعوى بأحدهما نزول عن الأخر إلا أنه يجوز له أن يجمع بين الطلبين كما أنه متى حصل على حكم بأى منهما اعتبر ذلك نزولا عن الطلب الأخر فلا يحق له أن يعود إلى طلبه بدعوى جديدة

(نقض جلسة ١٩٨٥/٥/٢٩ طعن رقم ٩٨٢ لسنة ٥٠ ق)

متي كان الثابت من الحكم المطعون فيه أن الطاعن قعد عن سداد الإيجار المتأخر ، فإن

الحكم بالإخلاء كان متعينًا سواء أقيم علي أساس من الشرط الفاسخ الضمني أوالشرط الفاسخ الصريح ، ومن ثم فلا يعيب الحكم عدم إفصاحه عن أي من هذين الشرطين تضمنه عقد الإيجار ما دام أن أعمال كل منهما يؤدي إلى النتيجة التي انتهى إليها الحكم.

(الطعن رقم ٢٩١ لسنة ٢٨ ق جلسة ١٩٦٣/٥/١٠ س ١٤ ص ٨٩٦)

لما كان الإعذار إجراءاً واجباً لاستحقاق التعويض ما لم ينص علي غير ذلك .وكان المقصود بالإعذار هو وضع المدين موضع المتأخر في تنفيذ التزامه. والأصل في الإعذار أن يكون بإنذار المدين علي يد محضر بالوفاء بالتزامه الذي تخلف عن تنفيذه ، ويقوم مقام الإنذار كل ورقة رسمية يدعو فيها الدائن المدين للوفاء بالتزامه ويسجل عليه التأخير في تنفيذه ، علي أن تعلن هذه الورقة إلي المدين بناء علي طلب الدائن. لما كان ذلك ، وكان الإنذاران الموجهان من الطاعن إلي الشركة المطعون ضدها بتاريخ ١٩٦٩/٤/٧ و١٩٧٠/٨/١٩ والمرفقان بملف الطعن رقم .لم يتضمنا دعوة الطاعن للشركة المطعون ضدها للوفاء بالتزامها بتمكينه من تنفيذ باقي الأعمال المسندة إليه بمبني ' فقن والبيتومين بالسد العالي. والتي يدعي أن الشركة المطعون ضدها منعته من تنفيذها وإذ لم تشتمل صحيفة الدعوي .كذلك .علي الإعذار بالمعني الذي يتطلبه القانون. وكان عقد المقاولة .المحرر عن هذه الأعمال . والمرفق بملف الطعن رقم .قد خلا من النص علي الإعفاء من الإعذار ، فإن الحكم المطعون فيه إذا انتهي إلي رفض طلب التعويض لتخلف الإعذار ، يكون قد صادف صحيح القانون.(المادة ٢١٨ ، ٢١٩ قانون المدنى)

(الطعن رقم ١١٦٤ لسنة ٤٨ ق جلسة ١٩٨٤/٣/١٢ س ٣٥ ج ١ص ٦٤٥)

فسخ العقد. عدم إمكان انفراد أحد المتعاقدين به دون رضاء المتعاقد الأخر.

(الطعن رقم ٣٣٩ لسنة ٧٥ ق – جلسة ٢٠٠٦/١/٥)

الموجز

فسخ العقد بقوة الشرط الفاسخ. شرطه. وجوب قيامه وعدم العدول عن إعماله.

القاعدة

المقرر .في قضاء محكمة النقض .أنه إذا تضمن العقد شرطاً صريحاً فاسخاً فإنه يلزم حتى يفسخ العقد بقوته أن يثبت قيامه وعدم العدول عن إعماله وتحقق الشرط الموجب لسريانه فإذا كان الفسخ مرتبطاً بالتأخير في سداد القيمة الإيجارية في الموعد المحدد لها وتبين أن المؤجر أسقط حقه في استعمال الشرط الفاسخ المنصوص عليه في عقد الإيجار المقرر لمصلحته عند تأخر المستأجر في سدادها في موعدها بقبوله السداد بعد هذا الموعد منبئاً بذلك عن تنازله عن إعمال الشرط الصريح الفاسخ

فإن تمسكه بهذا الشرط من بعد لايكون مقبولاً.

تمسك الطاعن بتنازل المطعون ضده عن حقه في طلب فسخ عقد الإيجار استناداً إلى الشرط الصريح الفاسخ، بقبوله الأجرة على فترات وطلبه الإحالة للتحقيق لإثبات دفاعه. قضاء الحكم المطعون فيه بالإخلاء دون أن يتناول هذا الدفاع رغم جوهريته. خطأ وقصور.

(الطعن رقم ٤٠٢٨ لسنة ٧٦ ق. جلسة ٦/٦/٢٠٠٧)

الموجز

. الدعوى بفسخ عقد الإيجار. ماهيتها. تقادمها بمضي خمسة عشرة سنة. سريان التقادم من وقت نشأة الحق في رفعها. علة ذلك.

القاعدة

المقرر . في قضاء محكمة النقض . أن الدعوى بطلب فسخ عقد الإيجار . هى بطلب حق من الحقوق الشخصية التي ليست لها مدة خاصة تتقادم بها فإن تقادمها يكون بمضي خمسة عشرة سنة من وقت نشأة الحق في الدعوى باعتباره التاريخ الذي يتمكن فيه الدائن من المطالبة بدينه

(الطعن رقم ان رقما ٦٢٢/ ١١٨٠ لسنة ٧٦ ق. جلسة ١١/٢/٢٠٠٧)

المبحث الثالث

انفساخ العقد لهلاك العين محل عقد الإيجار

أولاً: النص

تنص المادة ١٥٩ من القانون المدنى على:

فى العقود الملزمة للجانبين إذا انقضى التزام بسبب استحالة تنفيذه انقضت معه الالتزامات المقابلة له وينفسخ العقد من تلقاء نفسه.

كما تنص المادة ٥٦٩ من القانون المدني على:

١- إذا هلكت العين المؤجرة أثناء الإيجار هلاكا كليا، انفسخ العقد من تلقاء نفسه.

٢- أما إذا كان هلاك العين جزئيا ، أوإذا أصبحت العين في حالة لاتصلح معها للانتفاع الذي أجرت من اجله ، أونقص هذا الانتفاع نقصا كبيرا أولم يكن للمستأجر يد في شيء من ذلك فيجوز له ، إذا لم يقم المؤجر في ميعاد مناسب بإعادة العين إلى الحالة التي كانت عليها أن يطلب تبعا للظروف إما إنقاص الأجرة أوفسخ الإيجار ذاته دون إخلال بما له من حق في أن يقوم بنفسه بتنفيذ التزام المؤجر وفقا لأحكام المادة السابقة.

٣- ولا يجوز للمستأجر في الحالتين السابقتين أن يطلب تعويضا إذا كان الهلاك أوالتلف يرجع إلى سبب لايد للمؤجر فيه.

كما تنص المادة ٥٨٤ من القانون المدني على:

١- المستأجر مسئول عن حريق العين المؤجرة إلا إذا اثبت أن الحريق نشأ عن سبب لايد له فيه.

٢- فإذا تعدد المستأجرون لعقار واحد، كان كل منهم مسئولا عن الحريق بنسبة الجزء الذي يشغله، ويتناول ذلك المؤجر إن كان مقيما في العقار. هذا ما لم يثبت أن النار ابتدأ شبوبها في الجزء الذي يشغله احد المستأجرين فيكون وحده مسئولا عن الحريق

ثانيًا: البيان والتعليق

● **المقصود بهلاك العين:**

هلاك العين قد يكون هلاكا ماديا كانهدام العين المؤجرة أواحتراقها ، كما قد يكون الهلاك قانونيا كأن تنزع ملكيتها للمنفعة العامة أوصدور أمر بالاستيلاء عليها.كذلك يتحقق هلاك العين حينما تصبح غير صالحة لأداء الغرض الذي أجرت من أجله ويحول ذلك دون الانتفاع بالعين بشكل دائم ، ويستوي بعد ذلك سبب هلاك العين فحكمة واحد في جميع الأحوال.

ومدلول الهلاك الكلي في معنى المادة ١/٥٦٩ مدني إما أن يكون مادياً بحيث يلحق الدمار

العين المؤجرة فيأتي عليها كلها أويجعلها غير صالحة جميعها لأداء الغرض الذي أجرت من أجله وإما أن يكون هلاكاً معنوياً بحيث يحول دون أداء المنفعة التي قصد أن يستوفيها المستأجر منه وشرط ذلك أن يحول دون الانتفاع بالعين كلية وألا يكون المانع مؤقتاً بل دائماً.

(الطعن رقم ٢٦٤٤ لسنة ٦٢ ق جلسة ١٣/٣/١٩٩٦ س ٤٧ ج ١ ص ٤٧٦)

● الأثر المترتب على هلاك العين هلاكا كليا:

يترتب على هلاك العين هلاكا كليا انفساخ العقد من تلقاء نفسه لاستحالة تنفيذه وذلك لانعدام محل العقد وذلك إعمالا للقواعد العامة من أنه في العقود الملزمة للجانبين إذا انقضى التزام بسبب استحالة تنفيذها انقضت معه الالتزامات المقابلة له وينفسخ العقد من تلقاء نفسه "مادة ١٥٩ مدني"

وينفسخ العقد بقوة القانون من تاريخ الهلاك ولا حاجة إلى حكم بذلك وإن احتاج الأمر إلى حكم قضائي فهو حكم مقرر وليس منشئ ولا يجوز للمستأجر في هذه الحالة أن يلزم المالك بإعادة بناء العين المؤجرة ولا أن يلزمه بتحرير عقد إيجار جديد في حالة قيام المالك بإعادة البناء

وهو ما استقر عليه قضاء محكمة النقض من أن "عقد الإيجار - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - ينقضي. وفقا لنص المادة ٥٦٩ / ١ من القانون المدني بهلاك العين المؤجرة هلاكا كليا ويترتب على هذا الهلاك انفساخ العقد من تلقاء نفسه لاستحالة التنفيذ بانعدام المحل أيا كان السبب في هذا الهلاك سواء كان راجعا إلى القوة القاهرة أوخطأ المؤجر أوخطأ المستأجر أوالغير، ولا يجبر المؤجر في أي من هذه الحالات إعادة العين إلى أصلها، ولا يلتزم اذا ما أقام بناء جديدا مكان البناء الذي هلك كليا أن يبرم عقد إيجار جديد مع المستأجر.

(الطعن رقم ١٧٢٣ لسنة ٥٣ ق جلسة ١٧/١/١٩٩٠ ص ١٨١ لسنة ٤١ ع ١)

● حقوق المستأجر والمؤجر في حالة انفساخ العقد لهلاك العين المؤجرة:

١ - في حالة إذا ما ثبت أن هلاك العين هلاكا كليا كان راجعا للمؤجر فإن حقوق المستأجر قبل المؤجر تنحصر. في أحقيته في طلب التعويض عن الإضرار التي لحقته بسبب انفساخ الإيجار قبل انقضاء مدته ويتم تقدير التعويض وفقا للقواعد العامة

حيث أن مسئولية المؤجر في حالة ما إذا كان الهلاك الكلي راجعا إلي خطئه، قصورها علي تعويض يطالب به المستأجر عما يصيبه من ضرر بسبب انفساخ الإيجار قبل انتهاء مدته

(الطعن رقم ١٧٠٥ لسنة ٤٩ ق جلسة ١١/٣/١٩٨٥ س ٣٦ ص ٣٧٥)

٢- إذا كان الهلاك راجعا إلى الغير ففي هذه الحالة يكون للمتضرر الرجوع على هذا الغير بالتعويض.

٣- إذا كان الهلاك راجعا إلى المستأجر ففي هذه الحالة يحق للمالك الرجوع على المستأجر بالتعويض عن الأضرار التي سببها المستأجر له وفقا للقواعد العامة

٤- إذا كان الهلاك راجعا لقوة قاهرة ففي هذه الحالة ينفسخ العقد من تلقاء نفسه كجزاء للهلاك ولا أحقية للتعويض سواء للمالك أوالمستأجر قبل بعضهما البعض ففي هذه الحالة وإن كان يجوز الاتفاق في عقد الإيجار أن يتحمل أحدهما تبعه الهلاك لقوة قاهرة كأن يشترط المؤجر على المستأجر أن يظل ملتزما بدفع الأجرة بالرغم من هلاكها ،كذلك يجوز للمستأجر أن يشترط على المؤجر إعادة العين إلى أصلها إذا هلكت بقوة قاهرة إلا أنه في جميع الأحوال في حالة هلاك العين بقوة قاهرة لايجوز للمستأجر أن يطالب المالك المؤجر بتعويض.

الأثر المترتب على هلاك العين هلاكا جزئيا

يتحقق هلاك العين هلاكا جزئيا بأن ينتقص حجم الانتفاع بكامل العين المؤجرة كما لو تهدم جزء من العين المؤجرة أوصدر قرار بنزع ملكية جزء منها للمنفعة العامة ، ومن أمثلة ذلك انهدام حائط أوسقف العقار ويختلف الحكم والأثر المترتب بحسب ما إذا كان الهلاك راجعا للمؤجر أم المستأجر :

● إذا كان الهلاك راجعا للمستأجر:

في هذا الفرض يبقى الإيجار قائما ولا يحق للمستأجر الرجوع على المؤجر فليس له أن يطالب بإعادة العين إلى أصلها ولا بالفسخ أوإنقاص الأجرة بل يبقى هو ملتزم بالإيجار إلى نهايته. هذا بخلاف أن نص المادة ٥٨٤ / ١ و٢ من القانون المدني صريح في أنه يتناول مسئولية المستأجر عن حريق العين المؤجرة تجاه المؤجر فقد بينت الفقرة الأولى من المادة المذكورة أن الأصل في هذه المسئولية أنها تقع على عاتق المستأجر تجاه المؤجر المتعاقد معه، وفى الفقرة الثانية تفصيل لهذا الأصل فتقضي بمسئولية المستأجرين المتعددين تجاه المؤجر وتوضح أن كلا من هؤلاء المستأجرين يكون مسئولا تجاهه بنسبة الجزء الذي يشغله فالمسئولية في الحالتين تقع على عاتق المستأجر تجاه المؤجر ولا تقع على عاتق المؤجر تجاه المستأجر فلا يكون المؤجر مسئولا قبل المستأجر بمقتضى هذه المادة من القدر الذي يصيب الآخرين بسبب احتراق أمتعته الموجودة بالعين المؤجرة. وإنما تكون مسئوليته تقصيرية إذا توافرت أركانها.

(الطعن رقم ١٩٧ لسنة ٣٤ ق جلسة٢٦/ ١٠/١٩٦٧ س ١٨ ص ١٥٦٠)

● إذا كان الهلاك راجعا لغير المستأجر:

ففي هذه الحالة يكون للمستأجر الخيار بين التنفيذ العيني وبين الفسخ أوإنقاص الأجرة:

١- فيحق للمستأجر أن يطالب المؤجر بإعادة العين إلى أصلها ويحدد له ميعاد لذلك باعتبار أن المؤجر ملزم بأن يتعهد العين بالصيانة فللمستأجر أن يلجأ للقضاء بدعوى إلزام المؤجر بإصلاح العين وإعادتها لأصلها ويجوز للمستأجر إذا امتنع المؤجر عن الإصلاح بعد اعذار المؤجر أن يحصل على ترخيص من القضاء في إصلاح العين بنفسه واستيفاء حقه خصما من الأجرة.

٢- يجوز للمستأجر طلب فسخ الإيجار أوإنقاص الأجرة ويتحقق ذلك الخيار للمستأجر بحسب حجم الهلاك الواقع على العين وحجم منفعته من العين مع جسامة الهلاك إلا أنه في هذا الفرض يتعين على المستأجر أن يحصل على حكم قضائي بالفسخ أوإنقاص الأجرة حيث أن هذا الأمر يترك تقديره لمحكمة الموضوع وهي التي تقدر إن كان العقد يحتاج إلى الفسخ أم يكتفي معه بتخفيض الأجرة.

وإذا قضت المحكمة بإنقاص الأجرة فإن ذلك يكون من تاريخ الهلاك الجزئي وليس من تاريخ الحكم بذلك باعتبار أن إنقاص الأجرة مقابل نظير ما فات المستأجر من منفعة بالعين إلا أن محكمة النقض قررت أن " حق المستأجر في طلب إنقاص الأجرة وفقاً لنص الفقرة الثانية من المادة ٦١٦ مشروط بشرطين : الأول منهما أن يكون هلاك المحصول بسبب قوة قاهرة والآخر ألا يكون قد أشترط في العقد عدم مسئولية المؤجر عن الهلاك لهذا السبب ، وإذن فمتي كان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه علي أن إصابة الزرع بدودة القطن لايعتبر قوة قاهرة لأنه يشترط في القوة القاهرة أن تكون غير متوقعة . وهو قول صحيح في القانون ، كان لانزاع في أن عقد الإيجار تضمن اتفاقا بين الطرفين علي عدم مسئولية المؤجر عما يصيب المحصول من تلف بسبب القوة القاهرة ، فإن النعي عليه خطأه في تطبيق القانون يكون غير قائم علي أساس.

(الطعن رقم ٢٣٠ لسنة ٢٤ ق جلسة ١٩٥٨/١١/١٣ س ٢٩ ص ٦٨٩)

**ويحق للمؤجر أن يطالب إعادة العين إلى أصلها لتجنب إنقاص الأجرة.

**وفى كلتا الحالتين السابقتين يحق للمستأجر طلب التعويض عن الأضرار التي لحقته إذا كان الهلاك راجعا لخطأ المؤجر أما إذا كان الهلاك راجعا لقوة قاهرة فليس للمستأجر الرجوع على المالك بأي تعويض أما إذا كان الهلاك راجعا للغير فإن للمستأجر الرجوع بالتعويض على الغير وكذلك المؤجر باعتباره هو الملزم أمامه في العقد ، وإذا كان الهلاك راجعا للمستأجر فللمؤجر الرجوع على المستأجر بالتعويض اللازم.

تطبيقات قضائية لقضاء محكمة النقض

"....نص الفقرة الأولى من المادة ٥٦٩ من القانون المدني قد جرى على أنه إذا هلكت العين المؤجرة أثناء الإيجار هلاكا كليا انفسخ العقد من تلقاء نفسه وهذا النص تطبيق للقواعد العامة التي تقضى بانفساخ العقد لاستحالة التنفيذ الراجع إلى انعدام المحل بما مؤداه انه متى هلكت العين المؤجرة هلاكا كليا أصبح تنفيذ عقد الإيجار مستحيلا فينفسخ من تلقاء نفسه وبحكم القانون وذلك سواء أكان الهلاك بخطأ المؤجر أوبخطأ المستأجر أوبقوة قاهرة

مسئولية المؤجر في حالة ما إذا كان الهلاك الكلى راجعا إلى خطأه مقصورة على تعويض يطالب به المستأجر مما يصيبه من ضرر انفساخ الإيجار قبل انتهاء مدته"

(طعن رقم ٢٨٧٧ لسنة ٥٨ ق جلسة١٥/١٢/١٩٩٤)

(طعن رقم ٣٥٥٩ لسنة ٦٣ق جلسة ٢٣/٣/١٩٩٤)

الهلاك الكلى.. هو أن يلحق الدمار العين المؤجرة فيأتي عليها كله أويجعلها غير صالحة لأداء الغرض الذي أجرت من أجله والهلاك هنا مادي يلحق مقومات العين المؤجرة وكيانها الذاتي ولئن انعقد الإجماع على منح نفس الأثر للهلاك المعنوي أوالقانوني الذي لم يمس نفس الشئ المؤجر في مادته إلا انه يحول دون أدائه المنفعة التي قصد أن يستوفيها المستأجر منه إلا أن شرطه أن يحول دون الانتفاع بالعين جميعها وألا يكون المانع مؤقتا بل دائما فإن لم يرتب إلا انتفاء الفائدة من جزء من العين أوكان المانع مصيره إلى الزوال قبل انتهاء مدة العقد اعتبر الهلاك جزئيا ومسألة ما إذا كان الهلاك كليا أوجزئيا من مسائل الواقع التي تخضع لسلطان قاضى الموضوع وتقديره دون رقابة محكمة النقض ما دام استخلاصه سائغا.

(طعن رقم ٨٢٣ لسنة ٥٦ ق جلسة٢٣/١١/١٩٨٨)

(طعن رقم ٢٥٦٤ لسنة ٥٢ ق جلسة٢٦/٦/١٩٨٩)

نزع ملكية العين المؤجرة للمنفعة العامة يعد هلاكا كليا يترتب عليه انفساخ العقد بقوة القانون لانعدام المحل ولا يجوز للمستأجر في هذه الحالة أن يطالب المؤجر بتعويض وهو ما تقضى به الفقرتان الأولى والثالثة من المادة ٥٦٩من القانون المدني.

(نقض جلسة ٢٢/٤/١٩٨٢ س ٣٣ ص٤٢٥)

المقرر وفقا لنص المادة ١/٥٦٩ من القانون المدني أنه إذا هلكت العين المؤجرة أثناء الإيجار هلاكا كليا انفسخ العقد من تلقاء نفسه وأن ذلك النص ليس إلا تطبيقا للقاعدة العامة التي تقضى

بانفساخ العقد لاستحالة التنفيذ الراجع إلى انعدام المحل والهلاك الكلى في معنى هذه المادة إما أن يكون ماديا وإما أن يكون معنويا...."

(طعن رقم ٢٦٤٤ لسنة ٦٢ ق جلسة١٣/٣/١٩٩٦)

مفاد نص المادة ٢/٥٦٩ من القانون المدني أن العلاقة الايجارية لاتنتهي لمجرد هلاك العين المؤجرة هلاكا جزئيا وإنما يكون للمستأجر أن يطلب إنقاص الأجرة بقدر ما نقص من الانتفاع أو فسخ الإيجار ذاته دون إخلال بما له من حق في أن يقوم بنفسه بتنفيذ التزام المؤجر بان يتعهد العين المؤجرة بالصيانة لتبقى على الحالة التي سلمت بها وان يقوم في أثناء الإجارة بجميع الترميمات الضرورية

(طعن رقم ١٤٠٢ لسنة ٤٨ ق جلسة٢١/١١/١٩٨٢ س ٣٣ص ٩٧٧)

مسئولية المؤجر في حالة ما إذا كان الهلاك الكلى راجعا إلى خطأه قصورها على تعويض يطالب به المستأجر عما يصيبه من ضرر بسبب انفساخ الإيجار قبل انتهاء مدته.

(طعن رقم ١٧٠٥ لسنة ٤٩ ق جلسة ١١/٣/١٩٨٥)

النص في المادة ١/٥٦٩ من القانون المدني أنه إذا هلكت العين المؤجرة أثناء الإيجار هلاكاً كلياً انفسخ العقد الإيجار من تلقاء نفسه وأن ذلك النص ليس إلا تطبيقاً للقاعدة العامة التي تقضي بانفساخ العقد لاستحالة التنفيذ الراجع إلى انعدام المحل.

(الطعن رقم ٢٦٤٤ لسنة ٦٢ ق جلسة ١٣/٣/١٩٩٦ س ٤٧ ج ١ ص ٤٧٦)

إذ كان صدور حكم جنائي بغلق المقهى محل النزاع لعدم الحصول على ترخيص بإدارته لايعتبر هلاكاً كلياً للعين المؤجرة بل إنه مانع مؤقت يزول بالحصول على ترخيص بإدارته بعد ذلك وإذ خالف الحكم المطعون فيه ذلك واعتبر أن الغلق لعدم الحصول على ترخيص بإدارة المقهى هلاكاً كلياً ينفسخ معه عقد الإيجار فإنه يكون معيباً.

(الطعن رقم ٢٦٤٤ لسنة ٦٢ ق جلسة ١٣/٣/١٩٩٦ س ٤٧ ج ١ ص ٤٧٦)

إذ كان الثابت في الأوراق أن قلم الكتاب تعذر عليه إعلان المطعون ضده الأول مالك العقار والذي يقيم فيه حسبما جاء بصحيفة الطعن رقم وسائر أوراق دعوى النزاع ، وكان الثابت من إفادة محامى الطاعن – رداً على استفسار قلم الكتاب عن محل إقامة المطعون ضده الأول بأن عقار النزاع الذي يقيم فيه المذكور قد تهدم ولم يستدل له على محل إقامة ، وكان المقرر في قضاء هذه المحكمة أن عقد الإيجار ينقضي – طبقاً للقواعد العامة – بهلاك العين المؤجرة هلاكاً كلياً إذ يترتب على هذا الهلاك

انفساخ العقد من تلقاء نفسه لاستحالة التنفيذ بانعدام المحل أياً كان السبب في هذا الهلاك أي سواء كان راجعاً إلى القوة القاهرة أوخطأ المؤجر أوخطأ المستأجر أوخطأ الغير ، فإن الطعن رقم على الحكم المطعون فيه الذي أيد قرار الهدم المشار إليه لايحقق للطاعن أي مصلحة ، ذلك أنه قصد من طعنه إلغاء القرار بغية البقاء في محل النزاع ، ولما كان هلاك العقار ينقضي معه عقد الإيجار ويضحى معه الطعن رقم على قرار الهدم لايصادف محلاً ، ولا يجديه الطعن رقم على الحكم الصادر فيه بطريق النقض إذ قبوله لن يزيل الآثار التي نجمت عن تنفيذ القرار المطعون فيه وهى انفساخ عقد استئجار الطاعن بهلاك العين المؤجرة له – والخصوم وشأنهم في طلب تحديد المسئولية عن الهلاك وما قد ينجم عنه من آثار لايرتبها عقد الإيجار ذاته – ومن ثم فإن الطعن رقم عليه بأسباب الطعن رقم مجتمعة – أياً كان وجه الرأي فيه – يكون غير منتج .

(الطعن رقم ١٠٨٥ لسنة ٥٨ ق – جلسة ١٩٩٢/١١/٢٦ س ٤٣ ج ٢ ص ١٢٢٩).

ينقضي عقد الإيجار طبقاً للقواعد العامة ولما تقضي به المادة ١/٥٦٩ من القانون المدني بهلاك العين المؤجرة هلاكاً كلياً ، إذ يترتب على هذا الهلاك انفساخ العقد من تلقاء نفسه لاستحالة التنفيذ بانعدام المحل أياً كان السبب في هذا الهلاك وسواء كان راجعاً إلى القوة القاهرة أوخطأ المؤجر أوخطأ المستأجر أوخطأ الغير ، ولا يجبر المؤجر في أي من هذه الحالات على إعادة العين إلى أصلها ولا يلتزم إذا أقام بناء جديداً مكان البناء الذي هلك أن يبرم عقد إيجار جديد مع المستأجر ويقتصر حق هذا الأخير على التعويض طبقاً للقواعد العامة.

(الطعن رقم ١٠٩٢ لسنة ٥٥ ق. جلسة ١٩٩٢/٤/١٢. س ٤٣ ج ١ ص ٥٦٥)

المقرر طبقا للقواعد العامة ولما تقضى به المادة ١/٥٦٩ من القانون المدني أن عقد الإيجار ينقضي بهلاك العين المؤجرة هلاكاً كلياً إذ يترتب على هذا الهلاك انفساخ العقد من تلقاء نفسه لاستحالة التنفيذ بانعدام المحل أياً كان السبب في هذا الهلاك وسواء كان راجعاً إلى القوة القاهرة أوخطأ المؤجر أوخطأ المستأجر أوخطأ الغير ولا يجبر المؤجر في أي من هذه الحالات على إعادة العين إلى أصلها ولا يلتزم إذا أقام بناءً جديداً مكان البناء الذي هلك كلياً أن يبرم عقد إيجار جديد مع المستأجر إذ ليس فى نصوص القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المنطبق على واقعة الدعوى ما يجيز للمستأجر العودة إلى المكان الجديد فى حالة هدم العقار لأيلولته للسقوط وإعادة بنائه على غرار ما كانت تقضي به المادة ٣٩ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩.

(الطعن رقم ١٠٥٦ لسنة ٦١ ق جلسة ١٩٩٢/٣/١٥ س ٤٣ ع ١ ص ٤٥٢)

عقد الإيجار – وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة – ينقضي وفقا لنص المادة ٥٦٩ / ١ من

القانون المدنى بهلاك العين المؤجرة هلاكا كليا ويترتب على هذا الهلاك انفساخ العقد من تلقاء نفسه لاستحالة التنفيذ بانعدام المحل أيا كان السبب فى هذا الهلاك سواء كان راجعا الى القوة القاهرة أوخطأ المؤجر أوخطأ المستأجر أوالغير ، ولا يجبر المؤجر فى أى من هذه الحالات اعادة العين الى أصلها ، ولا يلتزم ما أقام بناء جديدا مكان البناء الذى هلك كليا أن يبرم عقد ايجار جديد مع المستأجر.

(الطعن رقم ١٧٢٣ لسنة ٥٣ ق جلسة ١٩٩٠/١/١٧ ص ١٨١ لسنة ٤١ ع ١)

عقد الايجار – وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة – ينقضي وفقا لنص المادة ٥٦٩ / ١ من القانون بهلاك العين المؤجرة هلاكا كليا ويترتب على هذا الهلاك انفساخ العقد من تلقاء نفسه لاستحالة التنفيذ بانعدام المحل أيا كان السبب فى هذا الهلاك سواء كان راجعا الى القوة القاهرة أوخطأ المؤجر أوخطأ المستأجر أوالغير ولا يجبر فى أى من هذه الحالات على إعادة العين إلى أصلها ولا يلتزم اذا أقام بناء جديدا مكان البناء الذى هلك كليا أن يبرم عقد ايجار جديد مع المستأجر.

(الطعن رقم ١١٥٤ لسنة ٥٣ ق جلسة ١٩٨٩/٧/١٩ ص ٧٧١ لسنة ٤٠ ع ٢)

عقد الإيجار – وعلى ما جرى به قضاء المحكمة – ينقضي وفقا لنص المادة ١/٥٩ من القانون المدنى بهلاك العين المؤجرة هلاكا كليا ، ويترتب على هذا الهلاك انفساخ العقد من تلقاء نفسه لاستحالة التنفيذ بانعدام المحل أيا كان السبب فى هذا الهلاك سواء كان راجعا إلى القوة القاهرة أوخطأ المؤجر أوخطأ المستأجر أوالغير ولا يجبر المؤجر فى أى من هذه الحالات على إعادة العين إلى أصلها ولا يلتزم إذا أقام بناء جديدا مكان البناء الذى هلك كليا أن يبرم عقد إيجار جديد مع المستأجر.

(الطعن رقم ١٩٦٠ لسنة ٥١ ق جلسة ١٩٨٩/٥/٣١ ص ٥٠٢ لسنة ٤٠ ع٢)

المقرر فى قضاء هذه المحكمة – أنه اذا خلا قانون إيجار الإماكن من تنظيم حاله معينه ، تعين الرجوع فيها إلى أحكام القانون المدنى ، وكان القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر الذى يحكم واقعة الدعوى قد خلا من تنظيم خاص عن أثر حكم إزالة العين المؤجرة على عقد الايجار الوارد عليها بما يتعين معه الرجوع فى هذا الشأن إلى أحكام القانون المدنى ، وكانت الفقرة الأولى من المادة ٥٦٩ من القانون المدنى تنص على أن إذا هلكت العين المؤجرة أثناء الايجار هلاكا كليا انفسخ العقد من تلقاء نفسه وكان الهلاك القانونى للعين المؤجرة بصدور حكم نهائى بإزالتها يأخذ حكم الهلاك المادى لها ، فينفسخ العقد من تلقاء نفسه لاستحالة التنفيذ الذى يرجع إلى انعدام المحل.

(الطعن رقم ١٢٠١ لسنة ٥٠ ق جلسة١٩٨٧/١٢/١٣ ص ١٠٧٤ لسنة ٣٨)

الهلاك الكلي في معني المادة ٢/٣٧٠ من التقنين المدني القديم المقابلة للمادة ١/٥٦٩ من القانون المدني الحالي. هو أن يلحق الدمار العين المؤجرة فيأتي عليها كلها أويجعلها غير صالحة جيعها لأداء الغرض الذي أجرت من أجله ، والهلاك هنا مادي يلحق مقومات العين المؤجرة وكيانها الذاتي ولئن انعقد الإجماع علي منح نفس الأثر للهلاك المعنوي أوالقانوني الذي لم يمس نفس الشيء المؤجر في مادته ، إلا أنه يحول دون أدائه المنفعة التي قصد أن يستوفيها المستأجر منه ، إلا أن شرطه أن يحول دون الانتفاع بالعين جيعها وألا يكون المانع مؤقتا بل دائما ، فإن لم يترتب إلا انتفاء الفائدة من جزء من العين أوكان المانع مصيره إلي الزوال قبل انتهاء مدة العقد اعتبر الهلاك جزئيا ومسألة ما إذا كان الهلاك كليا أوجزئيا من مسائل الواقع التي تخضع لسلطان قاضي الموضوع وتقديره دون رقابة محكمة النقض ما دام استخلاصه سائغا.

(الطعن رقم ٤٢١ لسنة ٤٤ ق جلسة ١٩٧٧/١١/١٦ص ١٧٠٣)

نزع ملكية العين المؤجرة للمنفعة العامة يعد هلاكا يترتب عليه انفساخ العقد بقوة القانون لانعدام المحل ولا يجوز للمستأجر في هذه الحالة أن يطالب المؤجر بتعويض ، وهو ما تقضي به الفقرتان الأولي والثالثة من المادة ٥٦٩ من القانون المدني واذ كان الثابت في الدعوي أنه صدر قرار وزاري بنزع ملكية العمارة التي كان يستأجر المطعون عليه الأول شقة فيها فإنها تعد في حكم الهالكة هلاكا كليا وينفسخ العقد من تلقاء نفسه ، ويكون الحكم المطعون فيه قد أخطأ في تطبيق القانون اذ اعتبر أن الطاعنة (المؤجرة) قد أخطأت باخلاء المطعون عليه الأول من الشقة التي كان يسكنها وقضي له بالتعويض علي هذا الأساس.

(الطعن رقم ١٦٣ لسنة ٣٩ ق جلسة ١٩٧٤/١١/١٢ س ٢٥ ص١٢١٣)

حق المستأجر في طلب إنقاص الأجرة وفقاً لنص الفقرة الثانية من المادة ٦١٦ مشروط بشرطين : الأول منهما أن يكون هلاك المحصول بسبب قوة قاهرة والآخر ألا يكون قد أشترط في العقد عدم مسئولية المؤجر عن الهلاك لهذا السبب ، وإذن فمتي كان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه علي أن إصابة الزرع بدودة القطن لايعتبر قوة قاهرة لأنه يشترط في القوة القاهرة أن تكون غير متوقعة. وهو قول صحيح في القانون ، كان لانزاع في أن عقد الإيجار تضمن إتفاقاً بين الطرفين علي عدم مسئولية المؤجر عما يصيب المحصول من تلف بسبب القوة القاهرة ، فإن النعي عليه خطأه في تطبيق القانون يكون غير قائم علي أساس.

(الطعن رقم ٢٣٠ لسنة ٢٤ ق جلسة١٣/ ١٩٥٨/١١س ٢٩ ص ٦٨٩)

إذا كان المستأجر عندما عرض السيارة المؤجرة عرضا رسميا علي المؤجر عند انتهاء مدة العقد

ورفض المؤجر استلامها قام بإيداعها جراجا معينا وأنذر المؤجر بذلك علي يد محضر. وصرح له باستلامها بغير قيد ولا شرط ، فيجب علي المحكمة أن تقول كلمتها في هذا الإجراء وهل يعتبر مماثلا للإيداع في حكم المادة ٣٣٩ مدني وهل هو يؤكد صحة العرض ويتوافر فيه موجب الإيداع من تخلي المدين وصلاحية مكان الإيداع فإذا كانت المحكمة قد اعتبرت أن عرض السيارة في هذه الحالة كان ناقصا دون أن تبحث صحة الإجراء الذي اتخذه المستأجر وتطلبت منه أن يكون قد حصل مبدئيا علي حكم بإيداع السيارة ، فإن الحكم يكون قد خالف القانون إذ أن هذا الإجراء ليس من الشروط الحتمية لصحة الإجراء المماثل للإيداع الذي يجب أن يعقب العرض. فكما يجوز أن يكون هذا الإجراء المماثل قد طلب ابتداء من القضاء في صورة دعوى حراسة ، يجوز أن يعرض علي القضاء كدفاع في دعوى المطالبة بالأجرة ليقول فيه كلمته من حيث استيفاء الشروط السابق بيانها.

(الطعن رقم ٢٦ لسنة ٢٣ ق جلسة ١٩٥٦/١٢/٢٧ س ٧ ص ١٠٢٢)

نص المادة ٥٨٤ / ١ و ٢ من القانون المدني صريح في أنه يتناول مسئولية المستأجر عن حريق العين المؤجرة تجاه المؤجر فقد بينت الفقرة الأولى من المادة المذكورة أن الأصل في هذه المسئولية أنها تقع على عاتق المستأجر تجاه المؤجر المتعاقد معه والفقرة الثانية تفصيل لهذا الأصل فتقضي بمسئولية المستأجرين المتعددين تجاه المؤجر وتوضح أن كلا من هؤلاء المستأجرين يكون مسئولا تجاهه بنسبة الجزء الذي يشغله فالمسئولية في الحالتين تقع على عاتق المستأجر تجاه المؤجر ولا تقع على عاتق المؤجر تجاه المستأجر فلا يكون المؤجر مسئولا قبل المستأجر بمقتضى هذه المادة من القدر الذي يصيب الآخرين بسبب احتراق أمتعته الموجودة بالعين المؤجرة. وانما تكون مسئوليته تقصيرية اذا توافرت أركانها. (المادة ٥٨٤ من القانون المدني)

(الطعن رقم ١٩٧ لسنة ٣٤ ق جلسة ١٩٦٧/١٠/٢٦ س ١٨ ص ١٥٦٠)

النص فى المادتين ١/٥٦٥ ، ٢/٥٦٩ من القانون المدنى على حق المستأجر فى إنقاص الأجرة أو فسخ عقد الإيجار إذا ما نقص انتفاعه بالعين المؤجرة نتيجة التعرض الحاصل له من المؤجر أو فى حالة الهلاك الجزئى، بيد أن ذلك لايحول من أن يطلب من المستأجر إعادة الحال إلى ماكانت عليه إذا ما أصبح ذلك ممكناً، إلا إذا أصبح تنفيذ التزام المدين عيناً مرهقاً له إذ يجوز فى هذه الحالة أن يقتصر على دفع تعويض نقدى إذا كان ذلك لايلحق بالدائن ضرراً جسيماً تطبيقاً لأحكام المادة ٢٠٣ من القانون المدنى. (المواد ٢٠٣ ، ٥٦٥ ، ٥٦٩ مدنى)

(الطعن رقم ١٨٤٥ لسنة ٥٥ ق. جلسة ١٩٩٣/٦/١٠ س ٤٤ ع ٢ ص ٥٩٩)

خلو قوانين ايجار الأماكن من تنظيم حالة معينة وجوب الرجوع إلى أحكام القانون المدنى الحكم

نهائيا بازالة العين المؤجرة هلاك قانونى فى حكم الهلاك المادى. أثره. انفساخ العقد.م ٥٦٩ مدنى.

(طعن رقم٥٠٣٠ لسنة ٦٣ ق جلسة ٢٠٠١/١/٢٥)

من المقرر أنه إذا هلكت العين المؤجرة - بعد الإيجار - بغير خطأ المستأجر فإنها تهلك على المؤجر سواء حدث الهلاك قبل التسلم أوبعده ، ولا يكون المؤجر مسئولا عما يحدثة هذا الهلاك من ضرر بالمستأجر إلا إذا ثبت وقوع خطأ منه لأن مسئولية المؤجر في هذه الحالة مسئولية عقدية مصدرها عقد الإيجار ، ولا محل لتطبيق مسئولية المستأجر المفترضة عن حريق العين المؤجرة المنصوص عليها في المادة ٥٨٤ من القانون المدني في حق المؤجر إذا حدث الحريق أثناء وجود العين المؤجرة في حيازته قبل تسليمها للمستأجر فعليا ، ذلك أن هذا النص إنما يورد حكما خاصا بمسئولية المستأجر عن حريق العين المؤجرة لايجوز القياس عليه.

(الطعن رقم ٧٦٠ لسنة ٥٠ ق جلسة ١٩٨٥/٥/١٣ ص ٧٦٨ لسنة ٣٦)

يدل نص المادتين ٥٨٣ و ١/٥٨٤ من القانون المدني على أن المستأجر يلتزم بحفظ العين المذكورة ورعايتها باذلا في ذلك عناية الرجل المعتاد وأنه مسئول عما يصيبها من تلف أوهلاك أوحريق ناشيء عن استعمالها استعمالا غير مألوف ، وأن مسئوليته هذه مفترضة ولا ترتفع إلا إذا أثبت أن التلف أوالهلاك أوالحريق نشأ عن سبب أجنبي لايد له فيه كالقوة القاهرة أوخطأ المؤجر أوعيب العين المؤجرة ويترتب على ذلك أن القاعدة العامة أن مجرد وجود التلف أوالهلاك في العين المؤجرة يقيم قرينة على وقوعه بخطأ المستأجر ، ويتحمل المسئولية عنه ، ما لم يثبت انتفاء خطئه عن التلف أوالهلاك.(م ٥٨٣ ، ٥٨٤ ق المدني)

(الطعن رقم ٨٣٠ لسنة ٤٩ ق جلسة ١٩٨٤/١١/٢٩ س ٣٥ ص ١٩٥٢)

نص المادة ٥٨٤ / ١ و٢ من القانون المدني صريح في أنه يتناول مسئولية المستأجر عن حريق العين المؤجرة تجاه المؤجر فقد بينت الفقرة الأولى من المادة المذكورة أن الأصل في هذه المسئولية أنها تقع على عاتق المستأجر تجاه المؤجر المتعاقد معه والفقرة الثانية تفصيل لهذا الأصل فتقضي بمسئولية المستأجرين المتعددين تجاه المؤجر وتوضح أن كلا من هؤلاء المستأجرين يكون مسئولا تجاهه بنسبة الجزء الذي يشغله فالمسئولية في الحالتين تقع على عاتق المستأجر تجاه المؤجر ولا تقع على عاتق المؤجر تجاه المستأجر فلا يكون المؤجر مسئولا قبل المستأجر بمقتضى هذه المادة من القدر الذي يصيب الآخرين بسبب احتراق أمتعته الموجودة بالعين المؤجرة. وإنما تكون مسئوليته تقصيرية إذا توافرت أركانها. (المادة ٥٨٤ من القانون المدني)

(الطعن رقم ١٩٧ لسنة ٣٤ ق جلسة١٩٦٧/١٠/٢٦ س ١٨ ص ١٥٦٠)

المبحث الرابع

الفسخ لإعسار المستأجر

النص:

المادة ٦٠٣ من القانون مدني

"١- لايترتب على إعسار المستأجر أن تحل أجرة لم تستحق.

٢ - ومع ذلك يجوز للمؤجر أن يطلب فسخ الإيجار إذا لم تقدم له في ميعاد مناسب تأمينات تكفل الوفاء بالأجرة التي لم تحل. كذلك يجوز للمستأجر إذا لم يرخص له بالتنازل عن الإيجار أوفي الإيجار من الباطن أن يطلب الفسخ على أن يدفع تعويضا عادلا.

البيان والتعليق:

الأصل وفقا لنص المادة ٦٠٣/ ١ من القانون المدني أنه لايترتب على إعسار المستأجر أن تحل أجرة لم تستحق إلا أن المادة ٦٠٣ مدني أجازت للمؤجر وكذلك المستأجر الحق في طلب فسخ عقد الإيجار قبل نهاية مدته وذلك في حالة إعسار المستأجر وشهر إعساره ولا حاجة للمؤجر مراعاة مواعيد التنبيه بالإخلاء في هذه الحالة ولكن ذلك مشروط بأن يكون إعسار المستأجر سببا يعجزه عن دفع الإيجار أما إذا قام المستأجر بدفع الأجرة في مواعيدها برضاء دائنيه فلا حاجة لفسخ الإيجار.

كذلك يمتنع على المؤجر طلب فسخ الإيجار إذا قدم له المستأجر أودائنيه تأمينات تكفل الوفاء بالأجرة التي لم تحل ككفالة أورهن.

أما إذا لم يقم المستأجر بعد شهر إعساره بتقديم تأمينات للمؤجر تكفل سداده للأجرة التي لم تحل بعد فإنه يحق للمؤجر طلب إنهاء العقد قبل نهاية مدته.

كذلك يجوز للمستأجر طلب فسخ عقد الإيجار مع تعويض المؤجر بالتعويض الجابر عن فسخ العقد قبل نهاية مدته ويترك تقديره لقاضى الموضوع بما يتناسب مع إعسار المستأجر إلا أن ذلك مشروط بألا يكون المؤجر قد منع المستأجر من تأجير العين من الباطن أوالتنازل عنها للغير ففي هذه الحالة يستطيع المستأجر أن يؤجر العين من الباطن فيوفى بالأجرة المستحقة في ذمته طالما لم يمنعه المؤجر من التأجير من الباطن.

● حيث تنص المادة ٥٨٩ من قانون التجارة رقم ١٧ لسنة:١٩٩٩

١ - تغل يد المفلس بمجرد صدور حكم شهر الإفلاس عن إدارة أمواله والتصرف فيها. وتعتبر التصرفات التي يجريها المفلس في يوم صدور حكم شهر الإفلاس حاصلة بعد صدوره.
٢ - إذا كان التصرف مما لايحتج به على الغير إلا بالقيد أوالتسجيل أوغير ذلك من الإجراءات فلا يسري على جماعة الدائنين إلا إذا تم الإجراء قبل صدور حكم شهر الإفلاس.

٣ - لايحول غل يد المفلس عن إدارة أمواله والتصرف فيها دون قيامه بالإجراءات اللازمة للمحافظة على حقوقه.

● وتنص المادة رقم ٦٢٤ من قانون التجارة رقم ١٧ لسنة ١٩٩٩ على:

١ - إذا كان المفلس مستأجرا للعقار الذي يمارس فيه التجارة فلا يترتب على صدور الحكم بشهر الإفلاس إنهاء الإجارة أوحلول الأجرة عن المدة المتبقية لانقضائها. وكل شرط على خلاف ذلك يعتبر كان لم يكن.

٢ - وإذا كان المؤجر قد بدأ في التنفيذ على المنقولات الموجودة في العقار ولم يكن التنفيذ قد تم عند صدور الحكم بشهر الإفلاس وجب وقف التنفيذ لمدة ستين يوما من تاريخ هذا الحكم مع عدم الإخلال بحق المؤجر في اتخاذ الإجراءات التحفظية وفى طلب إخلاء العقار وفقا للقواعد العامة ويجوز لقاضى التفليسة أن يأمر باستمرار وقف التنفيذ لمدة ثلاثين يوما أخرى إذا رأى ضرورة لذلك. وعلى أمين التفليسة إخطار مؤجر العقار خلال مدة وقف التنفيذ برغبته في إنهاء الإجارة أوالاستمرار فيها.

٣ - وإذا قرر أمين التفليسة الاستمرار في الإجارة وجب أن يدفع الأجرة المتأخرة وأن يقدم ضمانا كافيا للوفاء بالأجرة المستقبلة ويجوز للمؤجر أن يطلب من قاضى التفليسة إنهاء الإجارة إذا كان الضمان غير كاف وذلك خلال خمسة عشر يوما من تاريخ إخطاره برغبة أمين التفليسة في الاستمرار في الإجارة.

٤ - ولأمين التفليسة بعد الحصول على إذن من قاضى التفليسة تأجير العقار من الباطن أوالتنازل عن الإيجار وفقا للأحكام المنظمة للعلاقة بين المالك والمستأجر ولو كان المفلس ممنوعا من ذلك بمقتضى عقد الإيجار بشرط إلا يترتب على ذلك ضرر للمؤجر.

● كما تنص المادة ٦٢٣ من قانون التجارة رقم ١٧ لسنة ١٩٩٩

١ - لايترتب على الحكم بشهر الإفلاس فسخ العقود الملزمة للجانبين التي يكون المفلس طرفا فيها إلا إذا كانت قائمة على اعتبارات شخصية.

٢ - وإذا لم ينفذ أمين التفليسة العقد أولم يستمر في تنفيذه جاز للطرف الأخر أن يطلب الفسخ ، وكل قرار يتخذه أمين التفليسة بشأن العقد يجب أن يعرض على قاضى التفليسة ليأذن به. ويجوز للطرف الآخر أن يعين لأمين التفليسة مهلة مناسبة لإيضاح موقفه من العقد.

٣ - وللمتعاقد الاشتراك في التفليسة كدائن عادى بالتعويض المترتب على الفسخ إلا إذا نص على احتفاظ التعويض بالامتياز المقرر له قانونا.

وقد قررت محكمة النقض أنه ((إذا أبرم المفلس تصرفا ماليا في تاريخ لاحق لصدور حكم الإفلاس وأقيمت بشأن هذا التصرف دعوي ضد المفلس دون اختصام وكيل الدائنين فإن التصرف والحكم الصادر في شأنه لايحاج بها جماعة الدائنين ويكون لوكيلهم أن يتمسك بعدم نفاذ هذا التصرف في مواجهة هذه الجماعة إما بطريق الدفع أوالدعوي المبتدأة لما كان ذلك، وكان الثابت في مدونات الحكم المطعون فيه أن المفلس قد تنازل للطاعن بتاريخ ١٩٧٣/٥/١ عن الشقة موضوع النزاع في تاريخ لاحق لصدور الحكم بإشهار الإفلاس في ١٩٧٣/١/٢٧ وأن وكيل الدائنين لم يكن مختصما في الدعوي التي أقيمت علي المفلس وقضي فيها بتاريخ ١٩٧٤/٥/١٦ باعتماد هذا التنازل وإثبات قيام العلاقة الايجارية فيما بين المؤجرة الأصلية. المطعون ضدها الثانية. وبين الطاعن. المتنازل إليه فإن هذا التنازل والحكم الصادر علي المفلس باعتماده لايسري في مواجهة جماعة الدائنين ويكون الحكم المطعون فيه إذ انتهي في قضائه إلي بطلان هذا التصرف بالنسبة لوكيل الدائنين. المطعون ضده الأول وتسليمه الشقة موضوع التنازل فإنه يكون قد أصاب صحيح القانون ولا وجه لما ينعي به الطاعن علي الحكم المطعون فيه من أنه كان يتعين علي وكيل الدائنين أن يسلك سبيل الطعن رقم بالتماس إعادة النظر في الحكم الصادر علي المفلس باعتماد تنازله عن الشقة موضوع التداعي إعمالا لنص المادة ٧/٢٤١ من قانون المرافعات ذلك أن جماعة الدائنين التي ينوب وكيل الدائنين عنها في الحفاظ علي مصالحها لم تكن مختصمة أصلا في تلك الدعوي ، ومن ثم فلا تحاج بالحكم الصادر فيها ولا يلزم وكيل الدائنين بالتماس إعادة النظر فيه.

(الطعن رقم ١٤٨ لسنة ٤٧ ق جلسة ١٩٧٩/٥/٢١ ص٣٩٥)

المقرر في قضاء هذه المحكمة - أنه بمجرد صدور حكم شهر الإفلاس - ودون اعتداد بتاريخ نشره - تغل يد المفلس عن إدارة أمواله فلا يصح له مباشرة الدعاوى المتعلقة بتلك الأموال حتى لاتضار جماعة الدائنين من نشاطه القانوني فيما يمسهم من حقوق ، ويعد وكيل الدائنين منذ تاريخ صدور هذا الحكم الممثل القانوني للتفليسة ، ويضحى صاحب الصفة في تمثيلها في كافة الدعاوى ، ويترتب على عدم اختصامه في دعوى متعلقة بعقار أومنقول من أموال التفليسة ألا تحاج جماعة الدائنين بالحكم الصادر فيها - لما كان ذلك وكان الثابت من الأوراق أن حكم شهر إفلاس المطعون ضده الثاني صدر في ١٩٧٨/٥/٢٠ في الدعوى رقم ١٠ لسنة ١٩٧٨ إفلاس جنوب القاهرة وصدر الحكم في الدعوى رقم ٣٩٠٣ لسنة ١٩٧٩ جنوب القاهرة القاضي بإخلاء العين محل النزاع تاليا له في ١٩٧٩/١٢/٢٠ وتأيد إستئنافيا بالحكم الصادر في الاستئناف رقم ١٤١ لسنة ٩٧ قضائية بتاريخ

٩/٣/١٩٨٠ دون أن يختصم المطعون ضده الأول (وكيل الدائنين) فيها فإن الحكم المطعون فيه إذ أيد قضاء محكمة أول درجة فيما انتهى إليه من عدم الاعتداد في مواجهته بذلك الحكم يكون قد أصاب صحيح القانون ويكون النعي على الحكم المطعون فيه على غير أساس.(المواد ٥٥٠ ، ٥٧٣ ، ٥٨٩ ق التجارة ١٧ لسنة ١٩٩٩).

(الطعن رقم ٩٠٨ لسنة ٥١ ق –جلسة ١٣/٧/١٩٩٢ س ٤٣ ج ١ ص ٩٢٦)

لما كان المقرر.وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة.أن المنع من اتخاذ الإجراءات الانفرادية بعد الحكم بشهر إفلاس المدين لا يسرى إلا بالنسبة للدائنين العاديين والدائنين أصحاب حقوق الامتياز العامة الذين تضمهم جماعة الدائنين أما الدائنون المرتهنون وأصحاب حقوق الاختصاص وأصحاب حقوق الامتياز العقارية يندرجون في عداد هذه الجماعة بسبب ما لهم من تأمينات تضمن حقوقهم وتدرأ عنهم خطر إفلاس المدين ومن ثم لا يتناولهم المنع من مباشرة الإجراءات الانفرادية فيجوز لهم مباشرة دعاويهم والتنفيذ على الأموال المحملة بتأميناتهم سواء قبل الحكم بشهر الإفلاس أوبعده فللدائن المرتهن رهنا رسميا الحق في التنفيذ على العقار في أي وقت مع مراعاة الإجراءات المبينة في القانون وأن يستوفى حقه من ثمن العقار المرهون إعمالا للمادة ١٠٣٠ من القانون المدني.(المادة ١٠٣٠ من القانون المدني ١٣١ لسنة ١٩٤٨) (المواد ٥٥٠ ، ٥٨٩ ، ٦٠٥ ق ١٧٧ لسنة ١٩٩٩).

(الطعن رقم ١٤٠١ لسنة ٥٢ ق جلسة ٣١/٣/١٩٩٢ س ٤٣ ع ١ ق (١١٤) ص ٥٣٧)

من المقرر أن حكم إشهار الإفلاس يترتب عليه غل يد المفلس عن إدارة أمواله أوالتصرف فيها وفقد أهليته في التقاضي بشأنها ويحل محله في تلك الأمور وكيل الدائنين الذي عينته المحكمة في حكم إشهار الإفلاس.(م ٥٨٩ ق التجارة رقم ١٧ لسنة ١٩٢٩)

(الطعن رقم ٤٨ لسنة ٤٧ ق جلسة ٢١/٥/١٩٧٩ س ٣٠ ع ٢ ص ٣٩٥)

المبحث الخامس

الفسخ لتغيير غرض استعمال العين والإضرار بها أو لإقامة بناء عليها

النصوص:

تنص المادة ٥٧٩ من القانون المدني:

يلتزم المستأجر بأن يستعمل العين المؤجرة على النحو المتفق عليه ، فإن لم يكن هناك اتفاق التزم أن يستعمل العين بحسب ما أعدت له.

تنص المادة ٥٨٠ من القانون المدني:

١ - لا يجوز للمستأجر أن يحدث بالعين المؤجرة تغييرا بدون إذن المؤجر إلا إذا كان هذا التغيير لاينشا عنه أى ضرر للمؤجر.

٢ - فإذا أحدث المستأجر تغييرا في العين المؤجرة مجاوزا في ذلك حدود الالتزام الوارد في الفقرة السابقة ، جاز إلزامه بإعادة العين إلى الحالة التي كانت عليها وبالتعويض إن كان له مقتض.

تنص المادة ٥٨١ من القانون المدني:

١ - يجوز للمستأجر أن يضع بالعين المؤجرة أجهزة لتوصيل المياه والنور الكهربائي والغاز والتليفون والراديو وما إلى ذلك ما دامت الطريقة التي توضع بها هذه الأجهزة لاتخالف الأصول المرعية ، وذلك ما لم يثبت المؤجر أن وضع هذه الأجهزة يهدد سلامة العقار.
٢ - فإذا كان تدخل المؤجر لازما لإتمام شيء من ذلك ، جاز للمستأجر أن يقتضى منه هذا التدخل على أن يتكفل بما ينفقه المؤجر

تنص المادة ١/٥٨٣ من القانون المدني:

يجب على المستأجر أن يبذل من العناية في استعمال العين المؤجرة المحافظة عليها ما يبذله الشخص المعتاد

البيان والتعليق

نعرض هنا لأحكام تغيير المستأجر لغرض استعمال العين المؤجرة أوإحداثه لتغييرات بها أواقامته لمباني أوغراس بالعين المؤجرة سواء كان ذلك بموافقة المؤجر أوبدون موافقته.

أولا: تغيير غرض استعمال العين

١- الاتفاق في عقد الإيجار على استعمال العين في غرض معين

في حالة اتفاق طرفي العلاقة الايجارية على استعمال العين المؤجرة في غرض معين تعين عليا المستأجر

ألا يخرج عن هذا الغرض المتفق عليه في الاستعمال فإذا كانت العين المؤجرة بغرض السكن فلا يجوز للمستأجر أن يغير غرض استعمال العين إلى غرض غير السكن وإذا كانت العين المؤجرة لغرض غير السكن كمكتب محاماة فيلتزم المستأجر بألا يغير غرض الاستعمال بدون موافقة كتابية من المالك كذلك يذهب البعض إلى أنه لو تم تحديد نوع التجارة في العقد كتجارة ألبان فلا يجوز للمستأجر تغييرها إلى اى تجارة أخرى غير تلك المحددة بالعين ويذهب جانب من الفقه إلى أن تغيير غرض الاستعمال إذا لم يلحقه ضرر بالعين أو المؤجر فلا يستوجب الفسخ.

٢- عدم الاتفاق في العقد على تحديد غرض الاستعمال

إذا لم يكن غرض استعمال العين المؤجرة محددا في العقد التزم المستأجر أن يستعمل العين بحسب ما أعدت له ويرجع في تحديد نوع غرض الاستعمال إلى ظروف الحالة والعرف التي تحيط بالمكان المؤجر وللقاضي سلطة تقديرية كاملة في ذلك وله أن يستعين بالقرائن المرجحة للاستعمال كمهنة المستأجر والاستعمال السابق للعين وطبيعة العين المؤجرة والعرف الساري بشأن مثل هذا المكان.

وعلى ذلك لايجوز للمستأجر أن يغير غرض الاستعمال المتفق عليه في العقد إلى آخر أويغير الاستعمال إلى استعمال آخر في غير الغرض المعدة لها العين ، ويتعين عليه أن يحصل على موافقة مسبقة من المؤجر على تغيير غرض استعمال العين ،وألا يترتب على هذا التغيير ضرر والأصل نه يفترض بكل تغيير انه ضار ويقع على المستأجر عبء إثبات أن تغيير استعمال العين غير ضار

فإذا استعمل المستأجر العين في غير ما يجوز له ولم يستطيع التدليل على أن هذا التغيير لايضر. بالمؤجر اعتبر مخلا بالتزامه وهو عليه الجزاء فيجوز للمؤجر طلب الفسخ مع التعويض....

"سليمان مرقص عقد الإيجار ص٤٦٩ المجلد الثاني طبعة ١٩٩٣"

ثانيا: ترك المستأجر العين دون استعمال

يتعين على المستأجر ألا يترك العين المؤجرة دون استعمال إذا كان من شأن هذا الترك أن يلحق العين ضرر فاستعمال المستأجر للعين صار حقا والتزاما في ذات الوقت وعلى ذلك إذا لم يترتب على عدم استعمال العين ثمه ضرر يلحق بها فلا مسئولية على المستأجر أن تركها بدون استعمال ما لم يضر. بالعين ولكن على المستأجر أن يتعهد بصيانة العين سواء بنفسه أوبواسطة الغير ،ويترتب على إخلال المستأجر بهذا الالتزام بترك العين بدون استعمال أنه يحق للمالك طلب التعويض عما أصاب العين من ضرر وله أن يطلب فسخ الإيجار لإخلال المستأجر بالتزام صيانة العين وتركها دون استعمال بشكل يضر بالعين إلا أن المستأجر يجوز له أن يتوقى الحكم بالفسخ بإعادة العين إلى حالتها وصيانتها بشرط أن يعوض المؤجر عما أصاب العين من ضرر إن تحقق.

ثالثا: إحداث المستأجر تغييرات في العين

لايجوز للمستأجر أن يحدث اى تغيير في العين المؤجرة بدون إذن المؤجر ويقصد هنا بالتغيير التغيير المادي كفتح نوافذ أوهدم حوائط أوإقامة حوائط أوسد منفذ أوهدم سور أوقلع أشجار إذا كان ذلك يمكن أن ينشأ عنه ضرر للمؤجر وعلى ذلك إذا كان التغيير المادي الذي يقوم به المستأجر لايترتب عليه ضرر بالعين المؤجرة ومؤجرها أوكان ذلك بإذن المؤجر فلا مسئولية على المستأجر ومن أمثلة ذلك أن يقوم المستأجر بإنشاء حاجز خشبي لتقسيم الحجرة إلى قسمين أويقوم بغلق نافذة بستار خشبي أوزجاجي ليستفيد منه كحجرة ،ويقع عبء إثبات عدم حصول ضرر للمؤجر من تغيير المستأجر في العين المؤجرة على عاتق هذا الأخير ويترك لقاضى الموضوع سلطة التقدير في هذا الشأن.

ولا يجوز للمستأجر إحداث تغييرات في العين إلا بإذن من المالك وفى حالة مخالفة المستأجر لهذا الالتزام يلتزم بإعادة العين إلى الحالة التي كان عليها مع التعويض وان أصر على عدم التنفيذ جاز للمؤجر طلب الفسخ. فالمقرر لدى محكمة النقض ((الأصل طبقا للقواعد العامة في القانون المدني أن المستأجر ملتزم بألا يحدث تغييرا ضارا في العين المؤجرة بدون إذن من المالك ، وقد نصت المادة ٢/٥٨٠ من القانون المدني علي أنه إذا خالف المستأجر هذا الالتزام جاز إلزامه بإعادة العين إلي الحالة التي كانت عليها وبالتعويض إن كان له مقتضي. وجاء هذا النص تطبيقا للقواعد العامة ، فيجوز للمؤجر أن يطلب التنفيذ العيني وإعادة العين إلي أصلها أوفسخ الإيجار مع التعويض في الحالتين إن كان له مقتضي ، فإذا ما خص المشرع بالذكر إعادة الحالة إلي أصلها فإن هذا لايحول دون طلب الفسخ إذا توفر مبرره.

(الطعن رقم ٢٢١٩ لسنة ٥٣ ق جلسة ١٩٨٥/٣/٢٥ - هيئة عامة - س ٣٣ ص ٦٢٩)

وحق المؤجر في طلب إخلاء العين المؤجرة لإحداث المستأجر تغييرا في العين المؤجرة ترتب عليه إلحاق الضرر بالمؤجر لايسقط حتى ولو قام المستأجر بإزالة الأعمال المخالفة وهو ما قررته محكمة النقض من أن "حق المؤجر في طلب إخلاء العين لإحداث المستأجر تغييرا فيها. شرطه أن يلحق بالمؤجر ضرر ، بقاء هذا الحق له ولو أزال المستأجر المخالفة. استخلاص ثبوت الضرر من سلطة محكمة الموضوع

(الطعن رقم ١٠٠ لسنة ٤٥ ق جلسة ١٩٧٩/٤/٢٨ س ٣٠ع ٢ ص ٢١٧)

وحق المؤجر في المطالبة بإلزام المستأجر بإزالة ما يكون قد أحدثه بالعين المؤجرة من تغيير فضلا عن التعويض إن كان له مقتض. وإذ كان ترتيب الأثر علي هذا الإخلال يتوقف علي إرادة المؤجر

المنفردة فإن له النزول عن حقه فيه ، وليس لهذا النزول شكل خاص ، فكما يصح التعبير عنه صراحة يجوز أن يكون ضمنيا ، ولقاضي الموضوع استخلاص هذه الإرادة من الظروف والملابسات المحيطة بموقف المؤجر والتي تكشف عن نزوله عن الحق ، ولا يصح للمؤجر متي ثبت في حقه هذا النزول أن يرجع فيه باعتباره تصرفا قانونيا صادرا من جانب واحد لاحاجة فيه إلي قبول المستأجر.

(الطعن رقم ٤٠٩ لسنة ٤٢ ق جلسة ١٩٧٧/١/٢٦ س ٢٨ ص ٢٩١)

استثناء

أجاز المشرع للمستأجر تركيب بعض الأجهزة التي تجعل استعماله للعين المؤجرة أكثر فائدة له فنص في المادة ٥٨١ مدنى " يجوز للمستأجر أن يضع بالعين المؤجرة أجهزة توصيل المياه والنور الكهربائي والغاز والتليفون والراديو ما لم يثبت المؤجر أن وضع هذه الأجهزة يهدد سلامة المبنى.

حكم إقامة المستأجر مباني أوغراس في العين المؤجرة

في حالة إقامة المستأجر مباني أوغراس في العين المؤجرة فإن الأمر يختلف بحسب ما إذا كان هناك اتفاق مسبق بينه وبين المؤجر عن حاله قيام المستأجر بالبناء بدون موافقة وعلم المؤجر •

١– فرضية إقامة المستأجر أعمال البناء بدون موافقة المؤجر

وفقا لنص المادة ٥٨٠ مدني يلتزم المستأجر بألا يحدث تغييرا ماديا يضر بالعين المؤجرة بغير إذن المالك فإذا كان هناك ضرر يلحق بالمؤجر أوالعين من قيام المستأجر بإنشاء مباني أوغراس بالعين جاز للمؤجر طلب فسخ العقد ويترك تقدير الضرر الذي يلحق بالمؤجر أوبالعين المؤجرة لسلطة قاضى الموضوع ويقع عبء إثبات الضرر وحدوثه على المؤجر •

٢– إقامة المبنى أوالغراس بموافقة المالك المؤجر

في هذه الحالة لايجوز للمؤجر أن يطلب فسخ العقد طالما كان هناك موافقة صريحة منه للمستأجر بإقامة مباني أوغراس بالعين المؤجرة وليس للمؤجر في هذه الحالة سوى أن يستبقى البناء على أن يرد للمستأجر عند نهاية عقد الإيجار أقل القيمتين ما أنفقه في البناء أوما زاد في قيمة العقار نتيجة لذلك.

حقوق المستأجر على المباني التي يقيمها

بالعين المؤجرة ومصيرها عند نهاية الإيجار وأثرها على الأجرة

أ) في حالة قيام العلاقة الايجارية: لايكون للمستأجر على تلك المباني التي يقيمها سوى حق شخصي يخوله الانتفاع به انتفاعه بالعين المؤجرة نفسها وتكون في هذه الحالة الأجرة المتفق عليه أصلا في عقد الإيجار هي مقابل انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة شاملة هذا البناء المستجد طالما لايوجد اتفاق غير ذلك ٠طعن ١٨/٤/١٩٨١ س ٣٢ص١١٦١

فإذا كان هناك اتفاق بين المؤجر والمستأجر بشأن تلك المباني التي يقيمها المستأجر في العين المؤجرة بشأن تأثيرها على الأجرة سواء بزيادتها أوبتخفيضها تم إعمال الاتفاق أما إذا لم يكن هناك اتفاق بشأن الأجرة في حاله إقامة مباني بالعين بفعل المستأجر فإن تلك المباني تعتبر داخله في نطاق العين المؤجرة ولا يجوز للمؤجر طلب أجرة إضافية ما لم يكن هناك اتفاق بغير ذلك أوكان البناء بدون موافقة المؤجر أوعلمه ٠

ب)في حالة انتهاء العلاقة الايجارية:

وفقا لنص المادة ٥٩٢ من القانون المدني يلتزم المؤجر بأن يرد للمستأجر قيمة ما أنفقه على المباني المؤجرة والتحسينات التي أحدثها بها ، بموافقة من المؤجر وذلك عند انقضاء عقد الإيجار لأي سبب بأقل القيمتين ما أنفقه المستأجر في هذه التحسينات أوالغراس أوالمباني أوما زاد في قيمة العقار نتيجة ذلك ما لم يكن هناك اتفاق يقضى بغير ذلك ٠

ويتم حساب أقل القيمتين ما أنفقه المستأجر في البناء أوما زاد في قيمة العقار نتيجة ذلك ويكون ذلك وقت إنشاء المباني وليس وقت انتهاء عقد الإيجار وللمحكمة أن تعطى للمؤجر أجل للوفاء بها

حكم البناء إذا لم يكن هناك موافقة من المؤجر

يعد البناء الذي يقيمه المستأجر من ماله الخاص دون إذن من المؤجر يكون ملكا لصاحب العين المؤجرة معلقا على شرط واقف هو إعلان رغبته في تملك البناء ويعد مملوكا للمستأجر تحت شرط فاسخ هو ظهور رغبة المؤجر في تملكه ٠طعن ١٢/٣/١٩٨٠ س ٣١ص٧٩٤٠

وعلى ذلك وفقا لنص المادة ٥٩٢ مدني يحق للمؤجر طلب إزالة البناء أواستبقائه فإن طلب إزالته وجب على المستأجر أن ينزعه من العين المؤجرة وأن يعيد العين إلى أصلها وللمؤجر أن يطلب تعويضا عن الضرر الذي يصيب العين إن كان له مقتضى ، وإن طلب استبقاؤه فعليه أن يرد للمستأجر أدنى القيمتين ما أنفقه المستأجر في هذه المباني أوما زاد في قيمه العقار نتيجة لذلك ، ولا يتقيد المؤجر

بميعاد معين في استعمال حق خياره ما لم يتبين جليا من الظروف أن المؤجر أراد بسكوته النزول عن حقه في الخيار المذكور.

(طعن ٨٨٩ لسنة ٥٠ ق جلسة ١٦//١١/ ١٩٨٧٠)

● **تطبيقات قضائية لمحكمة النقض**

الأصل طبقا للقواعد العامة في القانون المدني أن المستأجر ملتزم بألا يحدث تغييرا ضارا في العين المؤجرة بدون إذن من المالك وقد نصت المادة ٥٨٠/ ٢ من القانون المدني علي أنه اذاخالف المستأجر هذا الالتزام جاز إلزامه بإعادة العين إلي الحالة التي كانت عليها والتعويض إن كان له مقتض وجاء هذا النص تطبيقا للقواعد العامة فيجوز للمؤجر أن يطلب التنفيذ العيني وإعادة العين إلي أصلها أو فسخ الإيجار مع التعويض في الحالتين إن كان له مقتضي ، فإذا ما خص المشرع بالذكر إعادة الحالة إلي أصلها فإن هذا لايحول دون طلب الفسخ إذا توفر مبرره

(الطعن رقم ٢٢١٩ لسنة ٥٣ ق – هيئة عامة – جلسة ٢٥/ ٣/ ١٩٨٢ س٦٢٩)

مؤدي نص المادتين ٥٨٣ و ٥٩١ من القانون المدني أن المشرع قد جعل معيار العناية التي فرضها علي المستأجر في استعمال العين المؤجرة أو المحافظة عليها معيارا ماديا هو عناية الرجل المعتاد وأن المستأجر مسئول عما يصيب العين المؤجرة من تلف ناشئ عن استعمالها استعمالا غير قانوني ، وهذه المسئولية مفترضة لاترتفع إلا إذا أثبت المستأجر أن التلف لم يكن بخطئه أوأنه قد نشأ بفعل أجنبي لايد له فيه.

(الطعن رقم ٤٨٤ لسنة ٢٦ ق جلسة ٢٩/ ٣/ ١٩٦٢ س ١٣ ص ٣٦٧)

إن القانون المدني قد أورد في أحكام الإجارة حكما خاصا بمسئولية المستأجر عن الشيء المؤجر جرى به نص المادة ٣٧٨ وهو يقضى بمسئوليته عن التلف الحاصل بفعله أوبفعل مستخدميه أوبفعل من كان ساكنا معه أوبفعل المستأجر الثاني وهذا النص ترتب على المستأجر مسئولية خاصة عن فعل الغير ليست هي المسئولية العامة المقررة في المادة ١٥٢ بل تختلف عنها في مداها وشرائطها فحصر. مسئولية المستأجر في حدود المادتين ١٥١ و١٥٢ وحدهما يكون مخالفا للقانون وإذ كان الحريق نوعا من التلف فإن المستأجر يكون مسئولا عنه متى توافرت شروط المادة ٣٧٨ السابقة الذكر.

(الطعن رقم ٨٨ لسنة ١٧ ق جلسة ١٨/ ١١/ ١٩٤٨ مجموعة الربع قرن ص ١٠٧)

إذ كان التزام المستأجر طبقا للأحكام العامة في القانون المدني بالمحافظة على العين المؤجرة وباستعمالها المألوف الذي لايضر بها أوبالمؤجر لايقتصر على الأعمال الصادرة من شخصه وإنما يتسع

لضمان الأعمال الصادرة من كل شخص مكنت له صلته بالمستأجر أن يضر بالعين المؤجرة أويسيء استعمالها كأقاربه وضيوفه وخدمه......... والمستأجر من باطنه ، والتزامه بضمان هؤلاء هو التزام بتحقيق غاية لابيذل عناية ، فلا يكفي لدفع مسئوليته أنه بذل العناية الواجبة في رقابة تابعيه بل عليه أن يثبت السبب الأجنبي إذ تتحقق مسئوليته بمجرد تحق سبب الضمان فيتعين عليه إصلاح التلف وتعويض المؤجر إن كان لذلك مقتضى.

(الطعن رقم ٣٨٢٢ لسنة ٦١ ق جلسة ١٩٩٥/١٠/٣٠ س ٤٦ ج ٢ ص ١٠٦٦)

كان الثابت من الحكم رقم (.....) مدني كلي طنطا واستئنافه رقم (......) طنطا أنه قد قضى لصالح مورث المطعون ضدهم العشرة الأول بإخلاء محل النزاع الذي يستأجر المطعون ضده الأخير من الباطن لإضراره بسلامة المبنى ولئن كان الحكم الابتدائي الصادر في دعوى النزاع الماثل قد قضى برفض دعوى الإخلاء المرفوعة ضد المستأجر الأصلي وورثته للإضرار بسلامة المبنى على سند من أنه لم يثبت أن المستأجر الأصلي سمح للمستأجر من الباطن أوصرح له بإجراء التغيير أوالتعديل الذي أحدث الضرر بسلامة المبنى أوكان على علم بهذا التعديل بل ثبت قيامه برفع دعوى الإخلاء على المستأجر من الباطن ومن ثم انتفت مسئوليته إلا أن الحكم المطعون فيه انتهى إلى تأييد الحكم الابتدائي برفض دعوى الإخلاء لانتهائه إلى نتيجة صحيحة في القانون ولم يؤيده لأسبابه وإنما أورد في مدوناته أن الحكم السابق الصادر بالإخلاء لم يثبت منه أن المستأجر الأصلي أوورثته قد استعملوا المكان المؤجر أوسمحوا باستعماله بطريقة ضارة بسلامة المبنى وإنما ثبت منه فقط أن المستأجر من الباطن هو الذي استعمل ذلك البناء بتلك الطريقة فيكون الحكم المطعون فيه قد عول في قضائه على الحكم السابق الذي قضى بإخلاء المستأجر من الباطن لاستعماله هو العين المؤجرة بطريقة ضارة بسلامة المبنى ولم يفطن الحكم إلى أن مسئولية المستأجر الأصلي مسئولية مفترضة على ما سبق بيانه ويقع عليه وحده نفى المسئولية عنه وأنه لم يسمح للمستأجر من الباطن من الإضرار بسلامة المبنى فيكون قد أقام قضاءه على مجرد أن الحكم السابق أثبت أن المستأجر من الباطن الذي أضر بالمبنى نفى بذلك مسئولية المستأجر الأصلي تبعاً لذلك وهو ما لايكفى لنفى مسئوليته ولا يجدي ما تمسك به المطعون ضدهم ورثة المستأجر الأصلي بأن الطاعنة هي التي سمحت للمستأجر من الباطن بإجراء هذه التعديلات التي أضرت بسلامة المبنى إذ قرر المطعون ضده الأخير – المستأجر من الباطن – عند استجوابه أمام محكمة الاستئناف بجلسة............ أن الطاعنة سمحت له فقط بإجراء ديكور بالعين المؤجرة ولم يتضمن إقرارها بذلك مما يعيب الحكم المطعون فيه.

(الطعن رقم ٥٤٥ لسنة ٥٧ ق – جلسة ١٩٩٢/١٢/٢٤ س ٤٣ ج ٢ ق ٢٨١ ص ١٣٧٦).

إذ أقام الحكم المطعون فيه قضاءه بإخلاء الشقة محل النزاع على ما ثبت من استعمال الطاعن لذلك السطح بطريقة ضارة بسلامة المبنى معتداً في ثبوت ذلك بالحكم النهائي الصادر في الدعوى... فإنه يكون قد صادف صحيح القانون. (المواد ١٠١ إثبات ، ١٧٨ مرافعات ،٤٣٢ ، ٥٦٤ ، ٥٦٦ ، ٥٨٠ مدني)

(الطعن رقم ٢٦٤٤ لسنة ٦٢ ق جلسة ١٩٩٦/٣/١٣ س ٤٧ ج ١ ص ٤٧٦)

الأصل طبقا للقواعد العامة في القانون المدني أن المستأجر ملتزم بألا يحدث تغييرا ضارا في العين المؤجرة بدون إذن من المالك ، وقد نصت المادة ٢/٥٨٠ من القانون المدني علي أنه إذا خالف المستأجر هذا الالتزام جاز إلزامه بإعادة العين إلي الحالة التي كانت عليها وبالتعويض إن كان له مقتضي وجاء هذا النص تطبيقا للقواعد العامة ، فيجوز للمؤجر أن يطلب التنفيذ العيني وإعادة العين إلي أصلها أوفسخ الإيجار مع التعويض في الحالتين إن كان له مقتضي ، فإذا ما خص المشرع بالذكر إعادة الحالة إلي أصلها فإن هذا لايحول دون طلب الفسخ إذا توفر مبرره. (المادة ٥٨٠ مدني)

(الطعن رقم ٢٢١٩ لسنة ٥٣ ق جلسة ١٩٨٥/٣/٢٥ - هيئة عامة - س ٣٣ ص ٦٢)

حق المؤجر في طلب إخلاء العين لإحداث المستأجر تغييرا فيها. شرطه أن يلحق بالمؤجر ضرر ، بقاء هذا الحق له ولو أزال المستأجر المخالفة. استخلاص ثبوت الضرر من سلطة محكمة الموضوع

(الطعن رقم ١٠٠ لسنة ٤٥ ق جلسة ١٩٧٩/٤/٢٨ س ٣٠ ع ٢ ص ٢١٧)

مفاد المادة ٥٨٠ مدني أن المشرع حظر علي المستأجر التغيير المادي في كيان العين المؤجرة إذا كان ينشأ عنه ضرر إلا بإذن المؤجر ويستوي أن يكون الإذن صريحا أوضمنيا ، وإذا عين الإذن نوعا معينا من التغيير كان هذا التغيير بالذات جائزا وتعين التزام نطاقه ومداه. أما إذا ورد الإذن بصيغة عامة تجيز للمستأجر إجراء التغييرات التي يري أنها تفيده في الانتفاع بالعين فإنه لاينصب إلا علي التغييرات العادية المألوفة في الظروف العادية والتي تعينها طبيعة العين المؤجرة وما أعدت له بحسب تلك الطبيعة ولا ينصرف هذا الإذن إلي التعديلات الجوهرية التي تمحو معالم العين وتتناول كيانها وتبدل شكلها. (م٥٨٠ من القانون المدني).

(الطعن رقم ٦٩٢ لسنة ٤٤ ق جلسة ١٩٧٨/٢/٢٢ س ٢٨ ص ٥٦٣)

متي أجري المستأجر تغييرا جوهريا في العين المؤجرة متجافيا مع طبيعتها اعتبر رغم الإذن الوارد في صيغة عامة بإجراء التغير مخلا بالتزامه ، وجاز للمؤجر المطالبة بإزالة التعديلات أوالفسخ مع التعويض في الحالتين إن كان له مقتض ، ولا يلتزم المؤجر بالتريث إلي نهاية مدة الإيجار إذ مجرد إحداث التغيير يجعل المستأجر مخلا بالتزام يرتبه القانون في ذمته مفروض بمقتضي المادة ٥٨٠ من القانون

المدني أثناء سريان عقد الإيجار وهو سابق ومستقل عن الالتزام برد العين بالحالة التي سلمت عليها في معني المادة ٥٩١ من ذات القانون والذي لايصادف محله إلا بعد نهاية العقد ، ولا مساغ للقول أن المشرع قصد بإغفال النص علي الفسخ في المادة ٥٨٠ أن المؤجر يجب أن ينتظر إلي نهاية الإيجار ، لأن المطالبة بالتنفيذ العيني والفسخ مع التعويض في الحالتين مستمد من القواعد القانونية العامة. لما كان ذلك ، وكان البين من مدونات الحكم المطعون فيه أن عقد الإيجار انصب علي دارين للخيالة أحداهما شتوية والأخرى صيفية بما تتحدد معه طبيعة العين المؤجرة وأن عبارة الإذن بالتغيير جاءت بصيغة عامة ، فلا ينصب إلا علي التغييرات العادية المألوفة المتفقة مع طبيعة العين المؤجرة وفي الظروف المعتادة وكان الثابت من الصورة الرسمية لتقرير الخبير في دعوي إثبات الحالة أن المطعون عليه الثاني أزال معالم الدار الصيفية بحيث درست آثارها وأمحي شكلها واندثر كيانها فهدمت الحجرات المخصصة للآلات السينمائية وتحطمت كافة المقاعد واختفت كل أجهزة العرض ومكبرات الصوت والتوصيلات الكهربائية واستعملت ساحة العرض كمخزن وترك باقيها أرضا فضاء وكان الحكم المطعون فيه اعتبر هذه التغييرات مما يجيزه الترخيص الصادر من مأمور التفليسة باعتباره ممثلا للمؤجر وانتهي إلي أن الدعوي مرفوعة قبل أوانها مع أن مبناها هو مجاوزة المستأجر للحدود التي يتقيد بها رغم الإذن وأن حق المؤجر المطالبة بالتعويض أثناء سريان عقد الإيجار ، فإنه يكون قد خالف القانون وشابه القصور. (المادتين ٥٨٠ ، ٥٩١ من القانون المدني)

(الطعن رقم ٦٩٢ لسنة ٤٤ ق جلسة ١٩٧٨/٨/٢٢ س ٢٩ ص ٥٦٣)

مؤدي نص المادة ٥٨٠ من التقنين المدني أن الشارع ألزم المستأجر بألا يحدث تغييرا ضارا في العين المؤجرة بدون إذن المالك ورتب علي الإخلال بهذا الالتزام قيام حق المؤجر في المطالبة بإلزام المستأجر بإزالة ما يكون قد أحدثه بالعين المؤجرة من تغيير فضلا عن التعويض إن كان له مقتض. وإذ كان ترتيب الأثر علي هذا الإخلال يتوقف علي إرادة المؤجر المنفردة فإن له النزول عن حقه فيه ، وليس لهذا النزول شكل خاص ، فكما يصح التعبير عنه صراحة يجوز أن يكون ضمنيا ، ولقاضي الموضوع استخلاص هذه الإرادة من الظروف والملابسات المحيطة بموقف المؤجر والتي تكشف عن نزوله عن الحق ، ولا يصح للمؤجر متي ثبت في حقه هذا النزول أن يرجع فيه باعتباره تصرفا قانونيا صادرا من جانب واحد لاحاجة فيه إلي قبول المستأجر. (م ٥٨٠ مدني ، ١٧٨ مرافعات)

(الطعن رقم ٤٠٩ لسنة ٤٢ ق جلسة ١٩٧٧/١/٢٦ س ٢٨ ص ٢٩١)

مؤدي نص المادة ٢٣/ج من قانون إيجار الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ أن التشريع الاستثنائي بعد أن سلب المؤجر الحق الذي تخوله إياه

القواعد العامة في مطالبة المستأجر بإخلاء العين المؤجرة عند انتهاء مدة العقد مقررا مبدأ امتداد عقود الإيجار امتدادا تلقائيا ، أجاز للمؤجر طلب الإخلاء إذا أخل المستأجر بالتزاماته المتعلقة باستعمال العين المؤجرة المشار إليها بالمواد. ٥٧٩و ٥٨٠ و٥٨٣ من القانون المدني ولئن كان المستفاد من هذا النص .وعلي ما جري به قضاء هذه المحكمة أن للمؤجر الحق في طلب إخلاء المستأجر بمجرد استعمال المكان المؤجر استعمالا ينافي شروط العقد ، اعتبارا بأن هذا النص جاء خلو مما يقيد سلطة القاضي التقديرية في الفسخ ولم يفرض عليه الحكم بالإخلاء إذا توافر بسبب من أسبابه التي حددت شروطها فيه ، وإذ كان مفاد ما تنص عليه المادة ٥٧٩ من القانون المدني أنه متي تعين الاستعمال المحدد الذي أجرت العين من أجله وجب علي المستأجر أن يقتصر عليه وألا يعمد إلي تغييره إلا بعد حصوله علي إذن من المؤجر ، علي أن تستثني الحالة التي لايترتب علي هذا التغيير في نوع الاستعمال ضرر للمؤجر فتنفي عند ذاك حكمة التقييد ويصبح التغيير جائزا لايغير من ذلك أن يتضمن العقد حظرا صريحا لتغيير الاستعمال لأن تمسك المؤجر بهذا النص المانع رغم. ثبوت انتفاء الضرر يجعله متعسفا في استعمال حقه في طلب الفسخ لما كان ما تقدم ، وكان الحكم المطعون فيه قد اعتبر أن مجرد تغيير استعمال العين المؤجرة يجيز الإخلاء حتي ولو لم ينجم ضرر للمالك وحجب نفسه بذلك عن الرد علي دفاع الطاعنين بأن ضررا لم يلحق المطعون عليهما من جراء ذلك التغيير ، وكان ما انتهي الحكم إليه يتجافي ومقصود الشارع من المادة ٢٣ سالفة الذكر ، فإنه يكون أخطأ في تطبيق القانون وشابه القصور في التسبيب.(المادة ٢٣ / ج من قانون إيجار الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين. المواد٥٧٩ و ٥٨٠ و٥٨٣ من القانون المدني ١٣١ لسنة ١٩٤٨ .)

(الطعن رقم ٢٣٤ لسنة ٤١ ق جلسة ١٩٧٦/١/١٤ س ٢٧ ص ٢٠٩)

متي كان مبني الازالة أن المستأجر أحدث تغييرا في العين المؤجرة باقامة منشآت بغير إذن المؤجر ، وكانت المادة ٢/٣٧٦ من القانون المدني القديم الذي أقيمت المباني المطلوب إزالتها في ظله (وتقابلها المادة ٥٨٠ من القانون الحالي) تقضي بأن يلتزم المستأجر بألا يحدث تغييرا ماديا يضر.بالعين المؤجرة بغير إذن من المالك وكان المستأجر الذي يبني في العين المؤجرة بغير إذن من المؤجر تطبق في شأنه قواعد الالتصاق المنصوص عليها في المادة ٦٥ من القانون المدني القديم.الذي يحكم واقعة الدعوي.وهي تقضي بأن يكون للمالك خيار بين طلب إزالة البناء وطلب إبقائه (وهذا الخيار هو ما أخذ به القانون المدني الحالي في المادة ٥٩٢ بشأن البناء الذي يقيمه المستأجر في العين المؤجرة دون علم المؤجر أورغم معارضته لما كان ذلك ، وكانت المباني التي أقامها المستأجر هي منشآت لم يترتب عليها ضرر للعين المؤجرة ، فإن مصلحة المؤجر في طلب إزالتها لاتثور إلا عند انقضاء الإيجار حيث يلتزم المستأجر برد العين بالحالة التي تسلمها بها.

(الطعن رقم ٢٤٣ لسنة ٣١ ق جلسة ١٩٦٦/٦/١٤ ص ١٣٥٩ س ١٧)

مؤدى نص المادة ٢٣/ج من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ . أن المشرع بعد أن سلب المؤجر الحق الذي تخوله إياه القواعد العامة في مطالبة المستأجر بإخلاء المكان المؤجر عند انتهاء مدة العقد مقررا مبدأ امتداد عقود الإيجار امتدادا تلقائيا أجاز للمؤجر طلب الإخلاء إذا أخل المستأجر بالتزاماته المتعلقة باستعمال العين المؤجرة ومنها ما نصت عليه المادة ١/٥٨٠ من القانون المدني من أنه لايجوز للمستأجر أن يحدث بالعين المؤجرة تغييرا بدون إذن المؤجر إلا إذا كان التغيير لاينشأ عنه أي ضرر للمؤجر مما مؤداه أن المحظور على المستأجر هو التغيير الذي ينشأ عنه ضرر للمؤجر المقرر في قضاء هذه المحكمة كذلك حق المؤجر في الإخلاء ينشأ بمجرد وقوع المخالفة ولا ينقضي بإزالتها فيبقى له هذا الحق ولو أزال المستأجر المخالفة بعد وقوعها واستخلاص ثبوت الضرر من مسائل الواقع التي تستقل بها محكمة الموضوع ما دام الدليل الذي أخذت به في حكمها مقبولا قانونا. (المادة ١٧٨ ق. المرافعات. المادة ٢٣ / ج من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩. المادة ٥٨٠ / ١ من القانون المدني

(الطعن رقم ١٠٠ لسنة ٤٥ ق جلسة ١٩٧٩/٤/٢٨ س ٣٠ ع ٢ ص ٢١٧)

إذا كان الواقع في الدعوى أنه أشير في العقد المبرم إلى أن التأجير بقصد استعمال المحل المؤجر في التجارة وكان نوع التجارة الذي يمارسه الطاعن هو تجارة العطارة وإذا كانت هذه التجارة بطبيعتها تقتضي طحن بعض مواد العطارة طبقا لرغبات العملاء فإن استعمال ماكينة لهذا الغرض لايمكن اعتباره من قبيل عمليات التصنيع متى كان ذلك، وكان لم يثبت من الأوراق أن الطاعن وقف عن ممارسة تجارة العطارة أوأفرد المحل المؤجر لطحن موادها فإن ما أقام عليه الحكم قضاءه بالإخلاء لايؤدى إلى ما انتهى إليه.

(طعن ١٢٧٥ لسنه ٤٧ق جلسة ١٩٧٨/١٢/١٣)

مجرد علم المؤجر بتغيير استعمال العين المؤجرة لايعنى الموافقة عليه.

(طعن ٧٨١ لسنه ٤٥ق جلسة ١٩٨٠/٢/١٣)

مؤدى المادتين ٥٨٠و٥٨٣ من القانون المدني أن المستأجر يلتزم برعاية العين المؤجرة ويمتنع عليه إحداث تغيير فيها..... بدون إذن المؤجر طالما ينشأ عنه ضرر ويحق للمؤجر في هذه الحالة أن يطلب إزالة التغيير الذي أجراه المستأجر وإعادة العين إلى ما كانت عليه أخذا بالقواعد العامة باعتباره إحدى صور التنفيذ العيني للالتزام.

(نقض جلسة ١٩٧٨/١١/٢٢ س ٢٩ص ١٧٤٤)

النص في المادة ٥٨٠ من القانون المدني يدل على أن المستأجر يلتزم بعدم إجراء أى تغيير ضار بالمؤجر بغير إذن منه أما إذا انتفى الضرر فللمستأجر إجراء التغيير ولو اعترض عليه المؤجر بشرط

إعادة العين لأصلها عند نهاية الإيجار ويقع على المستأجر عبء إثبات انتفاء الضرر ولا يكون للمؤجر طلب فسخ العقد حتى ولو حظر عقد الإيجار على المستأجر إجراء أى تعديل وإلا كان المؤجر متعسفا في استعمال هذا الحق إذا كان التغيير الذي يجريه المستأجر ضار بالمؤجر جاز للأخير إلزام المستأجر بإعادة العين إلى الحالة التي كان عليها وبالتعويض إن كان له مقتضى. إعمالا لحكم الفقرة الثانية من المادة ٥٨٠ من القانون المدني وقد جاء نصها تطبيقا للقواعد العامة فيجوز للمؤجر أن يطلب التنفيذ العيني وإعادة العين إلى أصلها أوفسخ الإيجار مع التعويض في الحالتين إن كان له مقتضى ولا يغير من ذلك أن يكون المشرع قد خص بالذكر إعادة الحالة إلى أصلها فإن هذا لايحول دون طلب الفسخ إذا توفر مبرره

(نقض جلسة ١٩٨٨/٥/٢٢ طعن رقم ٢٣٢٥ لسنة٥٢ ق)

وإذا كان مفاد ما تنص عليه المادة ٥٧٩ من القانون المدني أنه متى تعين الاستعمال المحدد الذي أجرت العين من أجله وجب على المستأجر أن يقتصر عليه وألا يعمد إلى تغيره إلا بعد حصوله على إذن من المؤجر على أن تستثنى الحالة التي لايترتب على هذا التغييرفى نوع الاستعمال ضرر للمؤجر فتنتفى عند ذلك حكمة التغيير ويصبح التغيير جائزا حتى وإن تضمن العقد حظرا صريحا لتغيير الاستعمال بأن يتمسك المؤجر بهذا النص المانع رغم ثبوت انتفاء الضرر يجعله متعسفا في استعمال حقه في طلب الفسخ في ضوء ما تقضى به المادة ٥ من القانون المدني لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد التزم هذا النظر إذا انتهى إلى أن انتفاء الضرر من قيام المطعون ضده بتغيير الغرض من استعمال العين من شأنه عدم إعمال الشرط الفاسخ الصريح الوارد في العقد يكون قد أصاب صحيح القانون

(طعن رقم ٥٧/١٤٦٨ ق جلسة ١٩٩٣/١١/٧)

لما كانت ملحقات العين المؤجرة طبقا للمواد ٥٦٤،٥٦٦،٤٣٢ من القانون المدني تشمل كل ما أعد له بصفة دائمة والتي لايتأتى الحصول على منفعة العين أواستعمالها إلا بها إلا أن ذلك مشروط وعلى ما هو مقرر في قضاء هذه المحكمة بعدم تجاوزه لما هو غير ضرورى لتحقيق هذا الغرض فإن فعل ذلك فإنه يكون قد خرج عن حقه في استعمال الملحقات إلى الاعتداء على الملكية مما يجيز رد هذا الاعتداء بإعادة الحال إلى ما كانت عليه دون حاجة لإثبات وقوع ضرر على المالك وذلك ما لم يوجد اتفاق خاص مخالف بين المستأجر وبين المالك

(طعن جلسة ١٩٩٦/١/١٤ طعن رقم ٢٤٤٦ لسنة ٦٢ق)

متى كان ما نسبته الطاعنة إلى وزارة التربية والتعليم من اساءه استعمال العقار المستولى عليه ليكون مدرسة وإحداث تغير به وقطع بعض أشجاره لايدخل في نطاق الاستعمال غير العادي بل

يكون إن صح وقوعه خطأ جسيم يستوجب تعويضا مستقلا عن الضرر الناشئ عنه وكان الحكم المطعون فيه قد جرى على خلاف هذا النظر فإنه يكون قد خالف القانون

(طعن رقم ٥٥٧ لسنة ٣٥ ق جلسة ١٩٧٠/٢/٢٦)

جرى قضاء هذه المحكمة على أن للمؤجر أن يطلب إخلاء المكان المؤجر إذا أخل المستأجر في استعماله للمكان بالتزاماته المتعلقة بهذا الاستعمال المنصوص عليه في المواد ٥٧٩،٥٨٠،٥٨٣ من القانون المدني والتي تلحق بالمؤجر ضررا ولما كان عقد الإيجار المحرر بين الطرفين والذي نظم حقوقهما والتزاماتهما المتبادلة قد حظر على الطاعن –المستأجر– استعمال بدروم المنزل وحديقته وكان الحكم المطعون فيه الذي قضى بإخلاء المستأجر لمخالفته الشروط المعقولة في عقد الإيجار موافقا لصحيح القانون ومؤديا إلى النتيجة التي خلص إليها فإن النعي عليه لمخالفته القانون والخطأ في تطبيقه يكون على غير أساس

(نقض ١٩٨٣/٤/٢٨ طعن رقم ١٧١٠ لسنة ٥٢ق)

النص في المادتين ٥٧٩ ، ٥٨٠ من القانون المدني على التزام المستأجر باستعمال العين المؤجرة على النحو المتفق عليه ، وبألا يحدث بها تغييرات بدون إذن المؤجر ، يدل على أن المستأجر يلتزم باستعمال العين المؤجرة في الغرض الذي أجرت من أجله ، فإن تحدد هذا الاستعمال في العقد وجب على المستأجر أن يقتصر عليه ، وألا يعمد إلى تغييره إلا بعد حصوله على إذن من المؤجر ، كذلك يمتنع على المستأجر إجراء أي تغيير مادي بالعين المؤجرة كالهدم والبناء إلا بإذن المؤجر ، إلا أنه يستثنى من ذلك حالة التغيير بنوعيه المادي والمعنوي ، والذي لايترتب عليه ضرر للمؤجر فتنتفي عندئذ حكمه التقييد ويصبح التغيير جائزا ولا يغير من ذلك أن يتضمن عقد الإيجار حظرا صريحا للتغيير بكافة صورة ،لأن تمسك المؤجر بهذا النص المانع رغم ثبوت انتفاء الضرر يجعله متعسفا في استعمال حقه في طلب الفسخ تطبيقا لحكم الفقرة الأولى من المادة الخامسة من القانون المدني التي تنص على أن يكون استعمال الحق غير مشروع في الأحوال الآتية : ١ – إذا لم يقصد به سوى الإضرار بالغير وإذ انتهى الحكم المطعون فيه إلى أن التغيير المادي والمعنوي ثابت من تقرير الخبير أن الطاعن أقام حجرتين بالعين المؤجرة بغير إذن من المطعون ضده واستعمال إحداهما كمحل لبيع الأدوات المنزلية والأخرى كمكتب مخالفا لما اتفق عليه في العقد من استعمال العين المؤجر كمخزن للحديد والخردة فإنه يكون قد أسس قضاءه بالإخلاء على مجرد حصول التغيير المادي والمعنوي. (المادتين ٥٧٩ ، ٥٨٠ من القانون المدني)

(الطعن رقم ١٧١٠ لسنة ٥٢ ق جلسة ١٩٨٣/٤/٢٨ ص ١٠٦٧ لسنة ٣٤)

من المقرر أنه يجوز للمؤجر أن يطلب إخلاء المكان المؤجر إذا استعمله المستأجر أوسمح باستعماله بطريقة تنافي شروط الإيجار المعقولة إذا ما ترتب علي هذا الاستعمال ضرر بمصلحة المؤجر ، إلا أنه يشترط في ترتيب الإخلاء علي وقوع تلك المخالفات أن تكون قد وقعت دون رضاء المؤجر لأن رضاه يرفع عنها وصف المخالفة. (المادة ٥٧٩ ق المدني)

(الطعن رقم ٨٦٦ لسنة ٤٦ ق جلسة ١٩٧٩/١/١٠ س ٣٠ ص ٧٠ ع ١)

المقرر .في قضاء هذه المحكمة .أن عقد الإيجار الصادر من المالك المؤجر لايسرى في حق المشترى إلا بالنسبة لما كان قائماً من المباني فعلاً وقت البيع ومن ثم فإن عقد الإيجار الصادر من المالك السابق في شأن عين النزاع التي لم تكن وقت البيع قد قامت لايسرى في حق مشترى الأرض الذي أقام البناء.(المادتان ٤١٨ ، ٥٥٨ مدني)

(الطعن رقم ٢٩٧١ لسنة ٦٠ ق جلسة ١٩٩٤/٤/٧ س ٤٥ ج ١ ص ٦٦٣)

إذا كان الحكم المطعون فيه قد استخلص مما أورده من قرائن أن نية المتعاقدين اتجهت إلي عدم إعمال ما تضمنه عقد الإيجار من تخويل المؤجر الحق في طلب إزالة ما قد يقيمه المستأجر علي العين من مبان وأن البائع للمؤجر أجاز ضمنا إقامة البناء محل النزاع ، وكان هذا الاستخلاص سائغا ومستمدا من وقائع تودي إليه ، فإنه لامعقب علي المحكمة في ذلك. لتعلقه بأمر موضوعي. (المادة ٥٩٢ من القانون المدني ، ١٧٨ ، ٢٥٣ من قانون المرافعات)

(الطعن رقم ٣٤٨ لسنة ٢٩ ق جلسة ١٩٦٤/٦/١١ س ١٥ ص ٨١٩)

أنه وإن كان المستأجر الذي يقيم بناء علي الأرض المؤجرة لايعتبر حسن النية في حكم الفقرة الثانية من المادة ٦٥ من القانون المدني القديم لأنه يعلم أن هذه الأرض التي يبني عليها مملوكة للمؤجر ، إلا أن الرأي الذي كان سائدا في ظل القانون المدني القديم والذي تقره محكمة النقض هو أن المستأجر الذي يبني في الأرض المؤجرة بتصريح من المؤجر ينزل منزلة الباني في أرض الغير بحسن نية ويأخذ حكمه فتطبق عليه الفقرة الأخيرة من المادة ٦٥ المشار إليها ، وهذا النظر هو ما قننه القانون القائم في المادة ٥٩٢ بشأن البناء الذي يقيمه المستأجر في العين. المؤجرة بعلم المؤجر ودون معارضته وإذ انتهي الحكم المطعون فيه إلي أن البناء قد أقيم علي الأرض بتصريح من المؤجر الذي أسقط حقه في طلب الإزالة وطبق عليه حكم الباني بحسن نية فإنه لايكون مخالفا للقانون.

(الطعن رقم ٣٤٨ لسنة ٢٩ ق جلسة ١٩٦٤/٦/١١ س ١٥ ص ٨١٩)

المقرر في قضاء هذه المحكمة – أن أثار عقد الإيجار تنتقل إلي مشترى العقار متى سجل

عقد شرائه وفق أحكام القانون ولو لم يقم البائع بحوالة حقوقه في عقد الإيجار إلى هذا المشترى.

(الطعن رقم ٢٤٥ لسنة ٥٥ ق جلسة ١٩٩٠/٧/٢٥ ص ٤٨٤ لسنة ٢ ع ٤١)

مفاد نص المادة ٥٩٢ من القانون المدني أن المشرع خول المؤجر الحق في طلب إزالة البناء الذي يقيمه المستأجر في العين المؤجرة دون علمه أورغم معارضته وأن استخلاص علم المؤجر أومعارضته من عدمه مما يدخل في السلطة التقديرية لمحكمة الموضوع بغير معقب عليها في ذلك من محكمة النقض ما دامت أقامت قضاءها على أسباب سائغة تكفى لحمله. (٥٩٢ مدني)

(الطعن رقم ١٦٦٨ لسنة ٥٥ ق جلسة ١٩٩٠/٥/٩ ص ٩٦ لسنة ٤١ ع ٢)

لئن كان الاتفاق على أن البناء الذي يوجده المستأجر في العين المؤجرة يكون ملكا للمؤجر في مقابل تعويض أوبلا تعويض يترتب عليه ملكية المؤجر للبناء من وقت إنشائه ولا يكون للمستأجر بالنسبة إليه إلا حق شخصي يخوله الانتفاع به انتفاعه بالعين المؤجرة نفسها وتكون في هذه الحالة الأجرة المتفق عليها أصلا في عقد الإيجار هي مقابل انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة شاملة هذا البناء المستجد طالما أن الاتفاق قد اقتصر على تملك المؤجر للبناء دون تحديد أجرة إضافية له ٠

(نقض جلسة ١٩٨١/٤/١٨س٣٢ص١١٦١)

النص في المادة ٥٩٢ من القانون المدني يدل على أنه في حالة ما إذا أوجد المستأجر في العين المؤجرة ودون معارضته بما يعنى أنه موافق على إنشائه موافقة ضمنية ولم يكن هناك اتفاق بينهما بشأن ما يجب إتباعه وهو الوضع في المنازعة الحالية فإنه يكون للمؤجر أن يستبقى البناء على أن يرد للمستأجر عند نهاية الإيجار أقل القيمتين، وللمحكمة أن تنظره إلى أجل للوفاء بها ومقتضى عدم دفع القيمة للمستأجر إلا بعد انتهاء الإيجار ألا يلزم بدفع أجرة عما أنشأه على نفقته من بناء ويؤكد ذلك أن المادة العاشرة من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ تنص على أن تقدير أجرة المبنى يتم على أساسين أولهما صافى عائد استثمار العقار وثانيهما مقابل استهلاك رأس المال والمصروفات وهو ما يتنافى مع القول باستحقاق المالك أجرة منشآت أقامها المستأجر على نفقته

(الطعن رقم ان رقما ١٠٨٧، ١٠٧١ لسنة ٥٣ق- جلسة ١٩٨٦/٦/٢٥)

المقرر أنه في حالة ما إذا أوجد المستأجر بناء بالعين المؤجرة على نفقته الخاصة بعلم المؤجر ودون معارضته بما يعنى موافقته الضمنية على إنشائه ولم يكن هناك اتفاق بينهما بشأن ما يجب إتباعه فإنه يكون للمؤجر أن يستبقى البناء على أن يرد للمستأجر عند نهاية الإيجار أقل القيمتين (ما أنفقه أوما زاد في قيمة العقار نتيجة لذلك) وللمحكمة أن تنظره ... ألا يلزم بدفع أجرة عما أنشأه على نفقته من

بناء طيلة سريان عقد الايجار.

(طعن رقم ٣٠٩١ لسنة ٦١ق جلسة ١٩٩٢/٣/١١)

إذ يبين من الأوراق أن المطعون عليه يطالب بالتعويض عن الأشجار تأسيسا على أنه قام بغرسها في الأرض التي كان يستأجرها من المالك السابق والتي آلت ملكية هذه الأرض إلى الدولة بقرار مؤرخ ١٩٥٣/١١/٨ الصادر من مجلس قيادة الثورة بمصادرة أموال أسرة محمد على وتولى الإصلاح الزراعي إدارتها وحرر عقد إيجار مع المطعون عليه عن هذه الأرض ثم بيعت إلى شركة المقطم التي حلت محلها الشركة الطاعنة وأن الشركة الأخيرة تسلمت جزءا من الأرض المذكورة بها عليها من أشجار مما مفاده أن المطعون عليه يستند في ملكيته لهذه الأشجار إلى عقد الإيجار ولما كان الحكم الابتدائي المؤيد لأسبابه بالحكم المطعون فيه قد استخلص للأسباب السائغة التي أوردها أن المؤجر الأصلي كان يعلم بما أحدثه المطعون عليه من غراس في الأرض المؤجرة وأنه ليس في الأوراق ما يدل على أنه اعترض على زراعتها فإنه يكون للمطعون عليه أن يطالب بالتعويض عن هذه الأشجار عند انقضاء عقد الإيجار عملا بحكم المادة ١/٥٩٢ من القانون المدني ولا يكون هناك وجه لما تدعيه الطاعنة من أن هذه الأشجار قد انتقلت ملكيتها إلى الدولة مع الأرض المصادرة التي كان يستأجرها المطعون عليه بالتطبيق لنص المادة ١/٩٢٢ من القانون المدني •

(نقض جلسة ١٩٧٥/١٢/٢٣س ٢٦ص١٦٥٩)

مفاد نص المادة ٥٩٢ من القانون المدني التزام المؤجر بأن يرد للمستأجر قيمة ما أنفقه على المباني المؤجرة والتحسينات التي أحدثها فيها بموافقة المؤجر وذلك عند انقضاء عقد الإيجار لأي سبب من الأسباب وكان مفاد نص المادة ٥٧٤ من ذات القانون أن المؤجر يلزم بتعويض المستأجر إذا طلب الأخير ذلك عن النقص في الانتفاع بالعين المؤجرة واستحالة هذا الانتفاع نتيجة عمل صدر من جهة حكومية في حدود القانون لسبب يكون المؤجر مسئولا عنه وكان المقرر في قضاء هذه المحكمة أن لمحكمة الموضوع استخلاص الخطأ الموجب للمسئولية والأخذ بتقرير الخبير المقدم في الدعوى محمولا على أسبابه لاقتناعها بسلامة الأسس التي أقيم عليها ولا عليها إن لم ترد استقلالا على الطعون الموجهة إليه إذ في أخذها به ما يفيد أنها لم تجد في تلك الطعون ما يستوجب الرد عليه ولا معقب عليها في ذلك من محكمة النقض ما دامت أقامت قضاءها على أسباب سائغة لها أصلها من الأوراق تكفى لحمله وكان البين من مدونات الحكم الابتدائي الذي أيده الحكم المطعون فيه -أن محكمة الموضوع في حدود سلطتها التقديرية -اطمأنت إلى تقرير الخبير المقدم في دعوى إثبات الحالة رقم ٩٠ لسنة ٦٦ مستعجل القاهرة المنضمة للدعوى واتخذته أساسا لتقدير قيمة المباني التي أقامها مورث المطعون عليهم ٠٠ في

العين المؤجرة له وفى التعويض الذي يستحقه لحرمانه الانتفاع بتلك العين ورتبت على ذلك إلزام الطاعن بالتضامن مع المطعون عليهم بأداء المبلغ المقضي به وهى أسباب سائغة لها مأخذها من أوراق الدعوى ومستنداتها تكفى لحمل قضائها فإن مجادلة الطاعن في هذا الصدد لاتعدو أن تكون جدلا موضعيا في سلطة محكمة موضوع تنحسر عنه رقابة محكمة النقض

(الطعن رقم ١١٨ لسنة ٥٦- جلسة ١٩٩٠/٥/٢٣)

لما كان من المقرر عملا بالمادة ١/٥٩٢ من القانون المدني أنه إذا أوجد المستأجر بعلم المؤجر في العين المؤجرة بناء أوغرسا أوغير ذلك من التحسينات مما يزيد في قيمة العقار التزم المؤجر أن يرد للمستأجر عند انقضاء الإيجار ما أنفقه في هذه التحسينات أوما زاد في قيمة العقار ما لم يكن هناك اتفاق بغير ذلك " وإذ كانت العبرة في تقدير ما أنفق في التحسينات هو وقت إنشائها لاوقت انقضاء عقد الإيجار ما لم يتفق على غير ذلك وكان البين من الأوراق أن الطاعن صرح للمطعون ضدهم بإقامة المباني موضوع النزاع على أرضه عند تأجيرهم لهم دون أن يكون هناك اتفاق على أساس تقييم هذه المباني عند انتهاء عقد الإيجار فإنه إعمالا للنص سالف الذكر يلتزم الطاعن بأن يرد للمطعون ضدهم أقل القيمتين قيمة ما أنفقه بالفعل في المنشآت (أي قيمة المواد وأجرة العمل) أوما زاد في قيمة الأرض بسبب هذه المنشآت ولا يغير من ذلك أن تكون قيمة مواد البناء وأجرة العمل قد زادت عما كانت عليه وقت الإنشاء وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وانتهى إلى أحقية الطاعن للمنشآت المقامة على الأرض مقابل أن يؤدى للمطعون ضدهم مبلغ ٧٨٤١.٩٢٠ تأسيسا على أن هذا المبلغ يمثل قيمة المواد وأجرة العمل في تاريخ انتهاء عقد الإيجار فإنه يكون قد خالف القانون وأخطأفى تطبيقه .

(الطعن رقم ٢٦٦ لسنة٥٢- جلسة ١٩٨٦/١١/٢٤)

متى كان الواقع في الدعوى هو أن المؤجر قد صرح للمستأجر بأن يقيم على نفقته بناء فوق العين المؤجرة على أن يلتزم بأداء عوايد المباني التي تربط على هذا البناء المستجد وسكت الطرفان عن بيان مصير هذه المنشآت فإن ملكيتها تكون للمستأجر طوال مدة الإجارة ولا تؤول إلى المؤجر إلا عند انتهاء عقد الإيجار ذلك أن حق المؤجر بالنسبة لتلك المنشآت لايتحدد إلا بالنظر إلى حالة العقار المؤجر في هذا الوقت ويحق للمستأجر أن يزيلها قبل انتهاء عقد الإيجار بشرط أن يعيد العين المؤجرة إلى حالتها الأصلية بينما يمتنع على المؤجرفى هذا الفرض طلب إزالة هذه المنشآت ولا يصح الاحتجاج بأن أحكام الالتصاق المقررة في القانون المدني تقضى باعتبار المؤجر مالكا للبناء من وقت إنشائه إذ أن ترخيص المؤجر للمستأجر في إقامة البناء على نفقة هذا المستأجر مع التزام الأخير بدفع الضريبة العقارية عن هذا البناء وهو مما

يلتزم به أصلا المالك ودون اتفاق على مصير هذا البناء ذلك يتضمن قبول المؤجر تأجيل إعمال أحكام الالتصاق حتى ينتهي عقد الإيجار وهى أحكام لاتتعلق بالنظام العام ويجوز الاتفاق على تعديلها .

(نقض جلسة ١٩٦٦/٥/٢٦ س ١٧ ص ١٢٥١)

(نقض جلسة ١٩٨٢/٥/٢٧ س ٣٣ ص ٥٩٣)

(الطعن رقم ١٥٢٤ لسنة ٥٤ق جلسة ١٩٨٨/٤/١٣)

حق المستأجر على المباني التي أنشأها على العين المؤجرة لايعدو أن يكون حقا مصيره الحتمى إلى الزوال بانتهاء الإيجار إذ لايكتسب عليها حقا بوصفها مالا ثابتا إلا لفترة محدودة فلا يجوز له أن يحصل بموجب هذا الوضع على حق دائم على ملك الغير بأخذ العقار المبيع بالشفعة باعتباره جارا مالكا .

(نقض جلسة ١٩٧٠/١٠/٢٧ س ٢١ ص ١٠٩٧)

البناء أوالغراس أوغيرها من التحسينات التي يستحدثها المستأجر العقار بعلم المؤجر ودون معارضته وإن كان المشرع قد نص بالفقرة الأولى من المادة ٥٩٢ مدني على التزام المؤجر بأن يرد للمستأجر عند انقضاء الإيجار ما أنفقه في هذه التحسينات أوما زاد في قيمة العقار إلا أنه جعل هذا الالتزام مشروطا بألا يكون هناك اتفاق يقضي بغير ذلك .

(نقض جلسة ١٩٦٧/١١/١٤ س ١٨ ص ١٦٦٠)

(نقض جلسة ١٩٧٨/٣/٧ س ٢٩ ص ٦٩٥)

خول الشارع في المادة ٥٩٢ من القانون المدني الذي ينطبق على واقعة النزاع -المؤجر الحق في طلب إزالة البناء الذي يقيمه المستأجر في العين المؤجرة دون علمه أورغم معارضته أواستبقائه فإن طلب إزالته ، وجب على المستأجر أن ينزعه من العين المؤجرة وأن يعيد العين إلى أصلها وللمؤجر أن يطلب تعويضا عن الضرر الذي يصيب العين إن كان له مقتضى . وإن طلب إستبقاءه ، فعليه أن يرد للمستأجر أدنى القيمتين ما أنفقه في هذه المباني أوما زاد في قيمة العقار ومؤدى ذلك أن البناء الذي يقيمه المستأجر من ماله الخاص دون إذن من المؤجر يكون ملكا لصاحب العين المؤجرة معلقا على شرط واقف هو إعلان رغبته في تملك البناء ويعد مملوكا للمستأجر تحت شرط فاسخ هو ظهور رغبة المؤجر في تملكه ،ولما كان الثابت من الحكم المطعون فيه أن المطعون عليهم -المؤجرين - لم يبدوا رغبتهم في تملك المباني التي أقامها الطاعن - المستأجر - من ماله الخاص فإن هذه المباني تبقى مملوكة لهذا الأخير ولا يحق للمطعون عليهم أن يطالبوا بمقابل انتفاع عنها

(نقض جلسة ١٩٨٠/٣/١٢ س ٣١)

(الطعن رقم ٨٨٩ لسنة ٥٠ بجلسة ١٩٨٨/١١/١٦)

إذ كان البين من مطالعة عقد الإيجار المبرم بين الطرفين أن المطعون ضدها صرحت للطاعنين بإجراء أيه تعديلات بالعين المؤجرة دون اعتراض منها وقد نص في البند الثالث من العقد على أنه (....) مما مفاده أن ما يقيمه المستأجران من إنشاءات أوتعديلات بالعين المؤجرة من مالهما الخاص يكون ملكا لهما تحت شرط فاسخ هو ظهور رغبة المؤجر في تملكها وإذ خلت الأوراق مما يفيد إبداء المطعون ضدها رغبتها عند انتهاء العقد باستبقاء النوافذ والبوبات الحديدية التي أقامها الطاعنان بعين النزاع من مالهم الخاص وأنها أخطرتهما بذلك فإنه يحق لهما نزعها من العين المؤجرة على أن يقوما بإعادة المكان المؤجر إلى الحالة التي كان عليها وقت التعاقد وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وأقام قضاءه بالتعويض على سند مما نسبه للطاعنين من خطأ في استردادهما للنوافذ والأبواب الحديدية المشار إليها عند انتهاء العقد واحتسب قيمتها ضمن التكاليف اللازمة لإعادة العين المؤجرة إلى ما كانت عليه قبل نزعها من مكانها فإنه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون •

(الطعن رقم ١٥٢٤ لسنة ٥٤ ق جلسة ١٣/٤/١٩٨٨)

الأصل التزام المستأجر بألا يحدث تغييرا ضارا بالأرض المؤجرة دون إذن المالك • مخالفته ذلك • للمؤجر مطالبته بالتنفيذ العيني أوبفسخ الإيجار مع التعويض في الحالتين إن كان له مقتضى • م ٢/٥٨٠ مدني •

(طعن رقم ٤٦٢٢ لسنة٦٣ ق جلسة ٦/٦/٢٠٠١)

مسئولية المستأجر في المحافظة على العين المؤجرة واستعمالها الاستعمال المألوف. التزام بتحقيق غاية وليس ببذل عناية. شمولها أفعاله الشخصية وأعمال تابعية وكل شخص تكون له صلة به مكنته من الإضرار بالعين المؤجرة. انتفاء مسئوليته بإثباته السبب الأجنبي. المقصود بالتابعين. م ٣٧٨ مدني قديم. خلو التقنين المدني الحالي من حكم مماثل للمادة المذكورة. لاينال من وجوب إعمال حكمها طبقاً للقواعد العامة.

(الطعن رقم ٣٢٣٥ لسنة ٦٥ ق. جلسة ١٩/١٠/٢٠٠٦)

الموجز

قضاء الحكم المطعون فيه برفض دعوى الطاعنة بالفسخ تأسيساً على نفيه مسئولية الشركة المستأجرة عن الأضرار التي حدثت بالعين المؤجرة بفعل حارسها لخلو الأوراق من دليل عليها رغم تبعية الأخير لها وثبوت اغتصابه حيازة الأرض المؤجرة وبيعها وإدانته جنائياً عن ذلك. خطأ. علة ذلك.

(الطعن رقم ٣٢٣٥ لسنة ٦٥ق. جلسة ١٩/١٠/٢٠٠٦)

القاعدة

إذا كان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه برفض دعوى الطاعنة استناداً إلى أن التعرض الواقع على العين المؤجرة من (..................) هو تعرض قانوني تضمنه الطاعنة التي تقاعست في درئه حتى تمكن المتعرض من الاستيلاء على الأرض المؤجرة وتقسيمها وبيعها للغير وأن الأوراق خلت من دليل على أن خفير الشركة المستأجرة (..............) هو الذي باع الأرض المؤجرة للمتعرض سوى صورة ضوئية من عقد عرفي جحدته الشركة المطعون ضدها وأنها أطرحت تقرير الخبير فيما انتهى إليه لاعتماده على الصورة الضوئية لعقد البيع العرفي المجحود في حين أن الثابت من أقوال وكيل الشركة المستأجرة (...............) في الشكوى رقم........... إداري العامرية أن خفير الشركة المطعون ضدها هو الذي كسر باب الفيلا الكائنة بالعين المؤجرة واستولى على المنقولات التي كانت بداخلها وأقام فيها وأنه وزوجته (.................) باعا مساحة خمسة آلاف متر مربع من العين المؤجرة (..............) بموجب عقدي البيع المؤرخين / / وذلك أثناء عمل الأول. خفيراً. لدى الشركة المستأجرة والتي فصلته من العمل بعد ذلك لسوء سلوكه فضلاً عن أن الثابت من الحكم الجنائي الصادر في القضية رقم.......... جنح العامرية والمؤيد بالحكم الصادر في الاستئناف رقم.......... مستأنف غرب الإسكندرية أنه قضى بمعاقبة المتهم.......... حارس الشركة المستأجرة بالحبس ستة أشهر بتهمة غصب حيازة العين المؤجرة ، وإذ نفى الحكم المطعون فيه مسئولية الشركة المطعون ضدها عن الأضرار التي حدثت بالعين المؤجرة بفعل حارسها.......رغم أنه تابع لها وتسأل عن الأفعال الصادرة منه مسئولية مفترضة ما لم تثبت أن هذه الأضرار وقعت بسبب أجنبي وأنه لم يكن في وسعها الحيلولة دون وقوعها فضلاً عن أن قضاء الحكم المطعون فيه بإلغاء حكم أول درجة بفسخ عقد الإيجار وبرفض الدعوى يستتبع بطريق اللزوم حرمان الطاعنة من أجرة العين المؤجرة رغم استمرار عقد الإيجار وبقائه سارياً منتجاً لكافة آثاره ومنها استحقاق الأجرة دون أن يورد أسباباً قانونية لهذا الحرمان فإنه يكون معيباً.

(الطعن رقم ٣٢٣٥ لسنة ٦٥ق. جلسة ١٩/١٠/٢٠٠٦)

□
□
□
□
□
□
□
□
□

المبحث السادس

الفسخ للإيجار من الباطن
والنزول عن الإيجار
في ظل وجود شرط مانع

أولاً: النصوص:

تنص المادة ٥٩٣ من القانون المدني على:

للمستأجر حق التنازل عن الإيجار أوالإيجار من الباطن وذلك عن كل ما استأجره أوبعضه ما لم يقض الاتفاق بغير ذلك

كما تنص المادة ٥٩٤ من القانون المدني على:

١- منع المستأجر من أن يؤجر من الباطن يقتضى منعه من التنازل عن الإيجار وكذلك العكس.

٢ - ومع ذلك إذا كان الأمر خاصا بإيجار عقار أنشيء به مصنع أومتجر واقتضت الضرورة أن يبيع المستأجر هذا المصنع أوالمتجر ، جاز للمحكمة بالرغم من وجود الشرط المانع أن تقضى بإبقاء الإيجار إذا قدم المشترى ضمانا كافيا ولم يلحق المؤجر من ذلك ضرر محقق.

ثانياً: البيان والتعليق

الأصل والقاعدة العامه أنه يحق للمستأجر النزول عن الايجار والتأجير من الباطن والاستثناء هو المنع من ذلك

المقرر وفقا لنص المادة ٥٩٣ مدني أنه بحسب الأصل أنه يجوز للمستأجر النزول عن الإيجار أوتأجير العين من الباطن دون موافقة المؤجر واستثناء على هذا الأصل يجوز الاتفاق على غير ذلك بأن يشترط المؤجر على المستأجر المنع من التأجير من الباطن أوالنزول عن الإيجار وهو ما يعرف بالشرط المانع من النزول عن الإيجار والتأجير من الباطن.

ويجوز للمؤجر أن يعلق الشرط المانع من النزول عن الإيجار والتأجير من الباطن لمدة زمنية معينة من اجمالى مدة العقد أوبالحصول على موافقة كتابية لاحقة منه بالسماح للمستأجر بالنزول من الإيجار والتأجير من الباطن

ويجب عدم التوسع في تفسير الشرط المانع أوالمقيد فشرط المنع من الإيجار من الباطن والنزول عنه لايجب أن يفسر. إلى المنع من إدخال شركاء في العين المؤجرة أواستغلال الغير للمكان المؤجر أويقوم بتعيين مدير يتولى إدارة العين المؤجرة

كذلك يجوز للمؤجر أن يتنازل عن الشرط المانع سواء كان ذلك بشكل صريح بأن يتنازل عن الشرط المانع كتابة، وقد يكون ضمنيا بأن يقبل وجود المستأجر من الباطن أويقبل قبض الأجرة منه أويقوم بمطالبته بالأجرة.

الفارق بين النزول عن الإيجار والتأجير من الباطن

• التنازل عن الإيجار هو تنازل عن الحق في الإجارة - بما تحمله من حقوق وما تتحمله من التزامات - إلى الغير المتنازل إليه سواء كان ذلك بمقابل أوبتبرع ويكون التنازل عن الإيجار في شكل حواله الحق والدين معا وقد يكون عن كامل مده العقد أوجزء منه ، "فالتنازل عن الإيجار يتم بنقل المستأجر لجميع حقوقه والتزاماته المترتبة على عقد الإيجار إلى شخص أخر يحل محله فيها ويكون بهذه المثابة بيعا أوهبة لحق المستأجر تبعا لما إذا كان هذا التنازل بمقابل أودون مقابل أما التأجير من الباطن فلا يعدو أن يكون عقد الايجار يقع على عاتق المستأجر ذاته

(طعن ٢١٧ لسنة ٥١ق جلسة ١٩٨٢/١/٢٠)

• الإيجار من الباطن هو إيجار جديد يبرم بين المستأجر الأصلى والمستأجر من الباطن ومحله هو حق الانتفاع الخاص بالمستأجر الاصلى ، " فالمقصود بالتأجير من الباطن هو المعنى المراد به في الشريعة العامة أى قيام المستأجر الاصلى بتأجير حقه كله أوبعضه في الانتفاع بالعين المؤجرة إليه إلى آخر في مقابل أجرة يتفق عليها بينهما

(الطعن رقم ٦٣٠٨ لسنة ٦٤ ق جلسة ١٠ / ٣ / ١٩٩٦)

أهم الفوارق بينهما

١- التنازل عن الإيجار هو حواله حق للحقوق الناشئة عن عقد الإيجار وحواله دين للالتزامات الناشئة عنه فيحل المتنازل إليه محل المستأجر المتنازل في جميع حقوقه والتزاماته تجاه المؤجر.

أما الإيجار من الباطن هو عقد إيجار جديد صادر من المستأجر الأصلى - للغير ممن ليس طرف في عقد الإيجار - لكامل حقه في الانتفاع بالعين أوجزء منه المستمد من الإيجار الاصلى وقد يكون له شروط تختلف عن الإيجار الاصلى.

٢- نفاذ النزول عن الإيجار في حق المؤجر يكون بإعلانه به أوقبوله له وفقا لنص المادة ٣٠٥، ٣١٦مدنى والغالب في العمل هو قبول المؤجر للتنازل عن الإيجار وإلا كان قد اشترط منع المستأجر منه عند تحرير العقد والتوقيع عليه.

أما الإيجار من الباطن يكون نافذا في حق المؤجر إذا كان ثابت التاريخ في حالة الموافقة عليه.

٣- النزول عن الإيجار يلزم فيه أهليه التصرف باعتباره تصرف في الحق أما الإيجار من الباطن عمل من أعمال الاداره يكفى بشأنه أهلية الإدارة.

٤- في النزول عن الإيجار تكون شروط عقد الإيجار واحده فيما بين المؤجر والمستأجر وفيما بين المستأجر والمتنازل له عن الإيجار ، أما في الإيجار من الباطن فقد تختلف شروط الإيجار فيما بين المؤجر والمستأجر عنها فيما بين المستأجرالأصلى والمستأجر من الباطن

ويستوي الأمر بين النزول عن الإيجار والتأجير من الباطن من حيث المنع منهما حيث منع المؤجر للمستأجر من أحدهما يقتضي بالتبعية منعه من الآخر وفقا لنص المادة ١/٥٩٤ من القانون المدني.

متى يحق للمستأجر النزول عن الإيجار للغير رغم وجود الشرط المانع "البيع بالجدك"

نصت المادة ٥٩٤ من القانون المدني على حالة استثنائية يجوز فيها للمستأجر – عند توافر شروط معينه – أن يتنازل عن الإيجار للغير رغم وجود شرط مانع من المؤجر يمنعه من التنازل عن الإيجار وتتمثل هذه الحالة فيما إذا كان الأمر خاصا بإيجار عقار انشىء به مصنع أومتجر أواقتضت الضرورة أن يبيع المستأجر هذا المصنع أو المتجر فيجوز للمحكمة رغم وجود الشرط المانع أن تقضى بإبقاء الإيجار إذا قدم المشترى للمؤجر ضمان كافي وكان لايلحقه ضرر محقق من هذا الأمر

واشترطت المادة ٥٩٤مدنى لذلك وجوب توافر شروط خمسة هي:

١– أن تكون العين المؤجرة متجرا أومصنعا، وتكون جميع محتويات المصنع أوالمتجر وعناصره مملوكة للمستأجر وأن يكون عقد الإيجار قد نص في بنوده على منع المستأجر من النزول عن الإيجار أوالتأجير من الباطن.

٢– أن تتحقق ضرورة تدفع المستأجر إلى أن يبيع متجره أومصنعه كأن يفلس المستأجر أويصيبه مرض يحول بينه وبين مباشرة التجارة أوالعمل في مصنعه أويموت المستأجر ويعجز ورثته عن إدارة المتجر أوالمصنع أو إلى غير ذلك ، ويترك تقدير حالة الضرورة من حيث مدى توافرها من عدمه إلى قاضى الموضوع.

٣– أن يقدم مشترى المتجر أوالمصنع المتنازل إليه عن عقد الإيجار ضمانا كافيا للمؤجر للقيام بالتزاماته الناشئة عن عقد الإيجار الذي انتقل إليه ، ويستوي أن يكون رهن أوكفالة ولكن يجب ألا يكون هذا الضمان منقولات المتجر أوالمصنع باعتبار أن المؤجر بحسب الأصل له حق امتياز على تلك المنقولات...وتقدير هذا الضمان يترك لسلطة قاضى الموضوع فقد يكون المستأجر الجديد – مشترى المتجر– أكثر ملاءة من المستأجر القديم فتكون ملاءته ضمانا للمؤجر.

٤– ألا يلحق المؤجر من تنازل المستأجر عن الإيجار للغير – المشترى بالجدك – ضرر محقق

وعبء إثبات الضرر هنا يقع على عاتق المؤجر الذي يدعى وجود ضرر محقق يلحقه من هذا التنازل وتقديره متروك لقاضى الموضوع.

٥- أن يلجأ المستأجر الأصلى للقضاء للحصول على حكم يرخص له في التنازل عن الإيجار لمشترى المتجر أو المصنع متى توافرت الشروط السابقة في حالة تعنت المؤجر عن الموافقة ولا تكفى توافر الشروط السابقة لتنازل المستأجر عن الإيجار بل يتعين الحصول على حكم قضائي يبيح ويسمح له بذلك ، ولا حاجة إلى الحصول على حكم قضائي متى وافق المؤجر على هذا التنازل وهو أمر بديهي.

وتعرف هذه الحالة الاستثنائية بالبيع بالجدك حيث قضت محكمة النقض أن المراد بالجدك - وعلى ما جرى به قضاء محكمة النقض - هو ما يشمل جميع عناصر المتجر أو المصنع الذي ينشئه المستأجر بالعين المؤجرة من ثابت ومنقول ومن مقومات مادية ومعنوية كالاسم التجاري والاتصال بالعملاء وقد استبدل القانون المدني بلفظ الجدك لفظى " مصنع أو متجر " فيما أورده بنص الفقرة الثانية من المادة ٥٩٤ من القانون المدني استثناء من الحظر المقرر على حق المستأجر في التنازل عن الإيجار وذلك حين ينشئ الأخير بالعين المؤجرة محلا تجاريا متجرا أو مصنعا ويضطر إلى بيعه فأجاز المشرع للمحكمة - تحت شروط معينة بالرغم من قيام ذلك الحظر أن تقضى بإبقاء الإيجار وهى حالة تخالف تلك التي ترد فيها الإجارة على عين زودها مالكها بأدوات وآلات أو مفروشات لاستثمارها في مشروع تجارى أو صناعي معين إذ يكفى لإخراج إجارتها من نطاق تطبيق أحكام قوانين إيجار الأماكن أن تكون هذه الأدوات أو الآلات أو المفروشات جدية وتكون الإجارة قد استهدفتها بحيث يعتبر المبنى في ذاته عنصرا ثانويا بالنسبة لها أو بمعنى أخر أن يثبت أن الإجارة شملت بالإضافة إلى منفعة المكان في ذاته مفروشات أو منقولات ذات قيمة تبرر تغليب منفعة تلك المفروشات أو المنقولات على منفعة العين وإلا اعتبرت العين مؤجرة خالية ، ولمحكمة الموضوع.تقدير الفرش أو صوريته في ضوء ظروف الدعوى وملابساتها.(المادتان ٢٤٤ ، ٥٩٤ مدنى)

(الطعن رقم ١٥٠٣ لسنة ٦٠ ق جلسة ١٩٩٤/٧/١٤ س ٤٥ ج ٢ ص ١٢٠٨)

منع المستأجر من النزول عن الإيجار يقتضى منعه من التأجير من الباطن والعكس

وفقا لنص المادة ٥٩٤ من القانون المدني أن منع المستأجر من أن يؤجر العين المؤجرة من الباطن يقتضى ذلك منعه من التنازل عن الإيجار وكذلك العكس ، وعلى ذلك بمجرد اشتراط المؤجر على المستأجر منعه من التنازل عن الإيجار فإن ذلك يقتضى بالتبعية منعه من التأجير من الباطن دون الحاجة إلى اشتراط ذلك كتابه في العقد فيكفى المؤجر أن يشترط على المستأجر أنه يمتنع عليه النزول عن

الإيجار للغير أويمنعه من التأجير من الباطن فمنعه من أحدهما يقتضى منعه من الآخر.

الجزاء والأثر المترتب على مخالفة المستأجر الشرط المانع من النزول عن الإيجار أوالتأجير من الباطن

في حالة مخالفة المستأجر للشرط المانع من التأجير من الباطن أوالنزول عن الإيجار يكون للمؤجر الخيار بين:

١ - أن يطلب تنفيذ عقد الإيجار "تنفيذا عينيا " وذلك بإزالة المخالفة وإعادة الحال إلى ما كانت عليه بإخلاء المستأجر من الباطن أو المتنازل إليه واستمرار عقد الإيجار بشروطه فيما بينه وبين المستأجر الأصلى وطلب التعويض عما لحقه من ضرر.

٢- أويطلب المؤجر فسخ عقد الإيجار مع التعويض لإخلال المستأجر بالالتزامات التعاقدية وفقا للقواعد العامة.

ونرى أن مجرد قيام المستأجر بالنزول عن الإيجار أوالتأجير من الباطن رغم وجود شرط صحيح مانع من ذلك من قبل المؤجر فإن ذلك يحتم على القاضي فسخ الإيجار والتعويض للمؤجر متى لجأ المؤجر إليه ، وذلك إعمالا لمبدأ العقد شريعة المتعاقدين وتحقيقا لمبدأ سلطان الإرادة باعتبار أن إخلال المستأجر بالالتزامات مبرر كافي لفسخ عقد الإيجار وإلا ما كان المؤجر قد اشترط منعه من النزول عن الإيجار من حيث الأصل.

طلب الفسخ وأثره على عقد الإيجار من الباطن

- يكون للمؤجر بمفرده فقط الحق في طلب فسخ عقد الإيجار بينما لايجوز للمستأجر طلب فسخ الإيجار الأصلى أوطلب فسخ عقد الإيجار من الباطن المبرم بينه وبين المستأجر من الباطن أوفسخ التنازل عن الإيجار استنادا لوجود شرط منع يمنعه من ذلك ما لم يكن المستأجر الأصلى قد اشترط على المستأجر من الباطن ذات الشرط المانع على المستأجر من الباطن أوالمتنازل إليه.

- وتقام دعوى الفسخ على المستأجر الاصلى بينما طلب الإخلاء يكون ضد المستأجر من الباطن أو المتنازل إليه مع المستأجر الأصلى حيث أنه بفسخ عقد الإيجار الاصلى يترتب عليه انقضاء عقد الإيجار من الباطن أوفسخ عقد المتنازل إليه. فالمقرر في قضاء محكمة النقض – أنه إذا انقضى عقد الإيجار الأصلى لأى سبب من الأسباب فإن عقد الإيجار من الباطن ينقضي حتما بانقضائه ولو كان التأجير من الباطن مأذونا به من قبل المؤجر ذلك أن المستأجر الاصلى إنما يؤجر من الباطن حقه المستمد من عقد الإيجار الاصلى فإذا ما انقضى عقد المستأجر من الباطن ولو كان العقد الأخير مازال

ممتدا بحسب شروطه ، ولا يلزم لسريان حكم فسخ عقد الإيجار الأصلي على عقد المستأجر من الباطن أن تقام الدعوى على هذا الأخير ولا يلزم التنبيه عليه بالإخلاء لكي يسري عليه حكم فسخ عقد الإيجار الأصلي إذا لايعتبر المستأجر من الباطن من الغير حتى ولو كان لايعلم بسبب الفسخ وقت استئجاره ومن ثم فإن المستأجر الأصلي يعد ممثلا للمستأجر من الباطن في الدعوى المرفوعة من المؤجر ولقاضي الأمور المستعجلة أن يأمر باستمرار إجراءات التنفيذ ضده إذ يعتبر غاصبا للعين المؤجرة بعد فسخ عقد الإيجار الاصلي وأصبح لاسند له في وضع يده.

(الطعن رقم ٢٤٨٢ لسنة ٥٥ ق جلسة ٢٩ / ٢ / ١٩٩٦ س ٤٧ ج١ ص ٣٩٧)

□ إلا أنه لايجوز للمؤجر أن يقيم الدعوى على المتنازل إليه أوالمستأجر من الباطن فقط دون اختصام المستأجر الاصلي وإلا كانت الدعوى غير مقبولة لرفعها على غير ذى صفه باعتبار أن دعوى الفسخ غير قابلة للتجزئة حيث أن ما يسرى على المستأجر الاصلي يسرى على المتنازل إليه عن عقد الإيجار أوالمستأجر من الباطن.

وإذا تعدد الطرف المستأجر في عقد الإيجار فإن دعوى الإخلاء وفسخ هذا العقد المؤسسة على عدم الوفاء بالأجرة أوالتأجير من الباطن أوالتنازل عن الإيجار لاتستقيم إلا باختصام جميع المستأجرين لأن الفصل في الدعوى في كل هذه الحالات لايحتمل إلا حلاً واحداً بعينه بالنسبة إلى الخصوم جميعاً ليكون لهم أوعليهم (الطعن رقم ٤٥٣٠ لسنة ٦٥ ق - جلسة ٢٠٠٢/٩/٣٠) ومن ثم عند إقامة دعوى الفسخ للتنازل عن الإيجار يلزم اختصام جميع المستأجرين - أوورثة المستأجر - لأن الفصل في الدعوى في كل هذه الحالات لايحتمل إلا حلاً واحداً بعينه بالنسبة إلى الخصوم جميعاً ليكون لهم أوعليهم. وحتى لايحتج من لم يكن مختصم في الدعوى بعد ذلك من خلال دعوى عدم نفاذ حكم الفسخ في مواجهته.

ماذا لو اشترى المستأجر من الباطن العين المؤجرة وأثره؟؟

الأصل في اتحاد الذمة يقتضي وجود التزام واحد يخلف أحد طرفيه الطرف الآخر فيه فيترتب علي اجتماع صفتي الدائن والمدين في ذات الشخص انقضاء الدين. اجتماع صفتي المستأجر والمشترى للعين المؤجرة في شخص واحد لاتقوم به حالة اتحاد الذمة بالنسبة لعقد الإيجار إلا إذا كان قد ترتب علي الشراء حلول المشتري محل المؤجر في هذا العقد بالذات. شراء المستأجر من الباطن العين المؤجرة من المالك يترتب عليه حلوله محل المالك في الإجارة الصادرة منه إلي المستأجر الأصلي. عدم حلوله محل المستأجر الأصلي في الإجارة الصادرة من الأخير إليه.

(الطعن رقم ان رقما ٢٢٧ و٢٢٨ لسنة ٢٨ ق جلسة ١٩٦٣/٦/٢٧ س ١٤ ص ٩٢٨)

أي أن قيام المستأجر من الباطن بشراء العين من المالك المؤجر لايترتب عليه انقضاء العلاقة الايجارية الأصلية لمجرد شرائه العين أوكونه مستأجر من الباطن بل يظل عقد الايجار الأصلى قائما بشروطه المتفق عليها لحين انتهائه أوزواله.

● تطبيقات قضائية لمحكمة النقض

دعوى الإخلال للتنازل عن الإيجار دون إذن هي دعوى بفسخ عقد الإيجار. وجوب اختصام المستأجر الأصلي أوورثته فيها. عله ذلك.

(الطعن رقم ١٠٦٧٤ لسنة ٧٥ ق – جلسة ٢٠٠٦/٢/١)

إذا تعدد الطرف المستأجر في عقد الإيجار فان دعوى الإخلاء وفسخ هذا العقد المؤسسة على عدم الوفاء بالأجرة أوالتأجير من الباطن أوالتنازل عن الإيجار لاتستقيم إلا باختصام جميع المستأجرين لان الفصل في الدعوى في كل هذه الحالات لايحتمل إلا حلاً واحداً بعينه بالنسبة إلى الخصوم جميعاً ليكون لهم أوعليهم.

(الطعن رقم ٤٥٣٠ لسنة ٦٥ ق – جلسة ٢٠٠٢/٩/٣٠)

انقضاء عقد الإيجار الأصلى. أثره انقضاء عقد الإيجار من الباطن ولو كان التأجير مأذونا به من المؤجر أومازال ممتدا بحسب شروطه. لايلزم لسريان حكم فسخ عقد المستأجر الأصلى على عقد المستأجر من الباطن. أن تقام الدعوى على هذا الأخير أوالتنبيه بالإخلاء......فالمقرر في قضاء محكمة النقض – أنه إذا انقضى عقد الإيجار الأصلى لأى سبب من الأسباب فإن عقد الإيجار من الباطن ينقضي حتما بانقضائه ولو كان التأجير من الباطن مأذونا به من قبل المؤجر ذلك أن المستأجر الأصلى إنما يؤجر من الباطن حقه المستمد من عقد الإيجار الاصلى فإذا ماانقضى انقضى عقد المستأجر من الباطن ولو كان العقد الأخير مازال ممتدا بحسب شروطه ، ولا يلزم لسريان حكم فسخ عقد الإيجار الأصلى على عقد المستأجر من الباطن أن تقام الدعوى على هذا الأخير ولا يلزم للتنبيه عليه بالإخلاء لكي يسرى عليه حكم فسخ عقد الإيجار الاصلى إذا لايعتبر المستأجر من الباطن من الغير حتى ولو كان لايعلم بسبب الفسخ وقت استئجاره ومن ثم فإن المستأجر الأصلى يعد ممثلا للمستأجر من الباطن في الدعوى المرفوعة من المؤجر ولقاضى الأمور المستعجلة أن يأمر باستمرار إجراءات التنفيذ ضده إذ يعتبر غاصبا للعين المؤجرة بعد فسخ عقد الإيجار الأصلى وأصبح لاسند له في وضع يده.

(الطعن رقم ٢٤٨٢ لسنة ٥٥ ق جلسة ٢٩ / ٢ / ١٩٩٦ س ٤٧ ج١ ص ٣٩٧)

التنازل عن الإيجار يتم بنقل المستأجر لجميع حقوقه والتزاماته المترتبة على عقد الإيجار إلى شخص

أخر يحل محله فيها ويكون بهذه المثابة بيعا أوهبة لحق المستأجر تبعا لها إذا كان هذا التنازل بمقابل أودون مقابل أما التأجير من الباطن فلا يعدو أن يكون عقد الإيجار يقع على حق المستأجر ذاته.

(طعن ٢١٧ لسنة ٥١ق جلسة ١٩٨٢/١/٢٠)

(طعن ٩٤٠ لسنة ٥٤ق جلسة ١٩٨٩/١٢/٣١)

التنازل عن الإيجار يتضمن نقل المستأجر لجميع حقوقه والتزاماته المترتبة على عقد الإيجار إلى شخص آخر يحل محله فيها ويكون بهذه المثابة بيعا أوهبه لحق المستأجر تبعا لها إذا كان هذا التنازل بمقابل أوبدون مقابل أما إذا أبدى المستأجر رغبته في إنهاء العقد وقام بتسليم العين المؤجرة إلى المؤجر أوخلفه أو لأحد ملاك العقار على الشيوع فلا يعد ذلك تنازلا له عن الإجارة بالمعنى المشار إليه آنفا - إذ يترتب على هذا التصرف انقضاء العلاقة الايجارية دون انتقالها لأي منهم.

(الطعن رقم ١٥٨٨ لسنة ٥٢ ق جلسة ١٩٨٩/٧/٢٦ ص ٨٠٠ لسنة ٤٠ ع)

المقصود بالتأجير من الباطن المعنى المراد في الشريعة العامة بتأجير المستأجر حقه في الانتفاع بالعين المؤجرة إليه إلى آخر لقاء جعل يتفق عليه بينهما ويستوي أن يكون التأجير من الباطن واردا على العين المؤجرة كلها أوبعضها.

(طعن ٧١١ لسنة ٤٩ق جلسة ١٩٨٤/١٢/٢٦)

(طعن ٥٩٥ لسنة ٤٤ق جلسة ١٩٧٨/٥/٣١)

(طعن ٢٤٩٣ لسنة ٥٦ق جلسة ١٩٩٢/٢/٢٧)

إذا كان الطاعنان يشتركان مع المستأجرة الأصلية في إدارة المقهى التي أقيمت على عين النزاع فإن وجودهما أصلا في عين النزاع المؤجرة لايكون بطريق الغصب بل بمقتضى عقد الشركة فإن كانت هذه الشركة مباحة ولا شيء في القانون ولا في عقد الإيجار المحرر بين المؤجر والمستأجرة يمنع من قيامها ، فإن الطاعنين يكون شأنهما في شغل العين المؤجرة شأن المستأجرة فيسرى عليهما ما يسرى عليها بالنسبة لطلب الإخلاء بعد انتهاء مدة الإيجار ٠

(طعن ١٨٩ لسنة ٣٠ق جلسة ١٩٦٥/٣/١٨)

من المقرر أن للمستأجر أن يدخل معه شركاء في إستغلال العين المؤجرة أوأن يعهد إلى غيره بإدارة المحل المؤجر دون أن يكون في مثل هذه التصرفات إخلالا بالشرط المانع من التأجير من الباطن إذ يعتبر العقد في هذه الحالة عقد شركة أوعقد إدارة واستغلال لاتأجير من الباطن أونزول عن

الإيجار أوترك العين المؤجرة ٠

(طعن ٦٧٦ لسنة ٤٥ق جلسة ١٩٧٩/٦/١٦)

(طعن ٩٧٩ لسنة ٥٠ق جلسة ١٩٧٦/١/٢٣)

(طعن ١٧٤٣ لسنة ٥١ق جلسة ١٩٨٨/٦/٢٣)

إن إقامة الطاعنين –المؤجرين –دعواهم بطلب إخلاء العين المؤجرة لتأجيرها بأكملها من الباطن على خلاف التصريح الصادر من المؤجر الأصلي بقصر الإذن للمستأجر بالتأجير من الباطن على جزء منها يتم الاتفاق عليه بين طرفي العقد هو استعمال مشروع في هذا الطلب ولا تعسف فيه إذ ليس هناك ما يمنع قانونا من أن يتفق طرفا عقد الإيجار على تحديد نطاق الإذن بالتأجير من الباطن

(طعن ١٤٣ لسنة ٥٢ق جلسة ١٩٨٩/٦/٢٨)

إذا كان البين من مدونات الحكم المطعون فيه أن البند الثامن من عقد الإيجار الأصلي المبرم بين المطعون عليه الأول والمستأجرة الأصلية نص على عدم التأجير للغير وكان شرط الحصول على رضا المؤجر بالتأجير من الباطن يلحق بالشرط المانع المطلق في الأثر فلا يستطيع المستأجر إلا أن يخضع له دون أن يملك مناقشة الأسباب التي جعلت المؤجر يفرضه عليه طالما أجاز المشرع الشرط المانع مطلقا أومقيدا فلا محل للقول بأن المؤجر يتعسف في استعمال حقه إذا تمسك بشرط يجيزه القانون وارتضاه المستأجر والذي لايخوله حقه الشخصي في المنفعة أكثر مما إتفق عليه مع المؤجر ويكون لامحل للقول بتعسف المؤجر في استعمال حقه حتى قام سبب تمسكه بالشرط المانع ٠

(طعن ٣٠٣ لسنة ٤٧ق جلسة ١٩٨١/٥/٢٣)

(طعن ١٣٨٥ لسنة ٤٧ق جلسة ١٩٧٩/٦/٦)

ولما كان هذا التصريح اشترطه القانون باعتبار الكتابة وسيلة للإثبات وليست ركنا شكليا فيه ومن ثم يجوز إثبات التنازل عن حظر التأجير من الباطن بنكول المؤجر عن اليمين أوبإقراره الصريح أوالضمنى وكان الثابت من مدونات الحكم أن الشركة الطاعنة قد تمسكت أمام محكمة الموضوع بأن المالكتين قد تسلمتا منها الإيجار بغير تحفظ مدة عامين وذلك بواسطة وكيلها مما يعتبر تنازلا ضمنيا عن التصريح الكتابي بالتأجير من الباطن وطلب إحالة الدعوى إلى التحقيق لإثبات دفاعها المشار إليه ومع ذلك لم يعر الحكم هذا الطلب التفاتا ولم يرد عليه فإنه يكون قاصر التسبيب ويتعين نقضه.

(طعن ١٥٠٩ لسنة ٤٩ق جلسة ١٩٨٠/٦/٤)

قبض المالك الأجرة من المستأجر من الباطن لايعد بمثابة إقرار منه يقوم مقام الإذن الكتابي

الصريح إلا إذا كان مباشرا وغير مقترن بأي تحفظ فإن لم يكن كذلك فإنه على العكس يتضمن جحدا لعقد الإيجار من الباطن ٠

(طعن ١٠٨ لسنة ٥٢ق جلسة ١٩٨٣/٤/٢٨)

(طعن ١٠٢٢ لسنة ٥١ق جلسة ١٩٨٦/٦/٢٥)

(طعن ١٠٣٩ لسنة ٥٢ق جلسة ١٩٨٩/٢/٩)

(طعن ١٤٠٢ لسنة ٦١ق جلسة ١٩٩٢/٢/١٩)

قبض المؤجر الأجرة باعتبارها دينا مستحقا للمستأجر الأصلي قبل المستأجر من الباطن عدم اعتباره قبولا للتنازل عنها ٠

(طعن ١٨٤٣ لسنة ٥٦ق جلسة ١٩٩٠/٥/٣)

علم المؤجر بواقعة التأجير من الباطن وسكوته فتره طويلة دون اعتراض جواز اعتباره تنازلا عن استعمال حقه في طلب الإخلاء تقدير ذلك من سلطة محكمة الموضوع ٠

(طعن ١٠٤٢ لسنة ٥١ق جلسة ١٩٨٧/١١/١٥)

حق المؤجر في إخلاء المستأجر لتأجيره العين من الباطن أوتنازله عن الإيجار جواز التنازل عنه صراحة أوضمنا عدم جواز الرجوع عنه بعد حصوله ٠

(طعن ١١٤١ لسنة ٥٦ق جلسة ١٩٩١/٢/١٣)

(طعن ٢٢٤٨ لسنة ٥٥ق جلسة ١٩٩٠/٤/٥)

إذا كان الثابت من الحكم المطعون فيه أن عقد الإيجار المؤرخ ١٩٦٦/٥/١٥ انصب على جزء من العقار المبين بالعقد لاستغلاله مخبزا أومسكنا فإن ثبوت مخالفة المستأجر لشروط العقد مكملة بالقانون كان لتوفر مبرر الإخلاء سواء كانت المخالفة قد إنصبت على العين المؤجرة جميعا أم على جزء منها

(طعن ١٠٣٩ لسنة ٥٢ق جلسة ١٩٨٩/٢/٩)

طلب إخلاء المستأجر ثبوته لكل من له الحق فى التأجير سواء كان مالكا أومرخصا له بالتأجير ٠

(طعن ١٨١٧ لسنة ٢١ق جلسة ١٩٨٩/٧/٢١)

(طعن ٢٤٩٣ لسنة ٥٦ق جلسة ١٩٩٢/٢/٢٧)

لما كانت دعوى الإخلاء للتأجير من الباطن بدون إذن كتابي من المالك محلها فسخ الإجارة الصادرة منه إلى المستأجر الأصلي وليس الإيجار من الباطن إذ ينقضي حتما بانقضاء الإيجار الأصلي ومن ثم فهي ترفع من المالك لاعلى المستأجر من الباطن وإنما على المستأجر الأصلي ليقول كلمته فيما أسند إليه من إخلال بالعقد بحيث إذا لم يختصم في الدعوى واختصم المستأجر من الباطن وحده كانت غير مقبولة لرفعها على غير ذي صفة على أنه يجوز للمالك أن يدخل المستأجر من الباطن في الدعوى إلى جوار المستأجر الأصلي وإن كان ذلك غير ضروري لأن الحكم الصادر ضد المستأجر الأصلي يجوز تنفيذه على المستأجر من الباطن ولو لم يختصم في الدعوى ٠

(طعن ١٩٧٤ لسنة ٥٠ق جلسة ١٩٨١/٦/٢٧)

(طعن ٢٣٨٣ لسنة ٥٢ق جلسة ١٩٨٨/٦/٢٠)

(طعن ١١٢ لسنة ٦٠ق جلسة ١٩٩٠/٧/٢٥)

(طعن ١٨٢٩ لسنة ٥٦ق جلسة ١٩٩٢/١/٩)

مخالفة حظر النزول عن الإيجار أوالتأجير من الباطن تنتج أثرها في إيجاب الجزاء المذكور بمجرد وقوعها ولا ينتفى هذا الأثر بإزالة المخالفة ٠

(طعن ١٩٧٧/٦/١ مجموعة أحكام النقض ٢٨- ١٣٤٠- ٢٣٢)

حظر التنازل عن الإيجار دون إذن كتابي من المالك هو التزام بالامتناع عن عمل لايقبل التجزئة مؤداه تنازل أحد المستأجرين عن الإيجار دون إذن للمؤجر حق طلب فسخ العقد والإخلاء – لامحل للتمسك بالأثر النسبي للعقود ٠علة ذلك ٠

(طعن ٢١١٦ لسنة ٥٤ق جلسة ١٩٩١/١١/٢١)

إذا أقام الحكم المطعون فيه قضاءه برفض دعوى الإخلاء لقيام المطعون ضدها الأولى بتأجير العين محل النزاع من الباطن للمطعون ضده الثاني دون إذن صريح كتابي من الطاعنين على أن مجرد علمهم بهذه الواقعة يدل على موافقتهم الضمنية عليها مما يسقط حقهم في الإخلاء فإنه يكون قد خالف القانون وأخطأ في تطبيقه ٠

(طعن ٢٤١ لسنة ٥٧ق جلسة ١٩٩٦/١/٧)

المصالح والإدارات العامة ليست لها شخصية اعتبارية مستقلة عن الوزارة التي تتبعها والوزير هو صاحب الصفة في تمثيلها في تعاقداتها وتعهداتها قبل الغير إحلال مصلحة الضرائب محل

جهاز تصفيه الحراسات لا يعد تنازلا عن العين المؤجرة للغير إلا أن الإدارتين تابعتين لوزارة المالية الطرف الأصيل في التعاقد.

(طعن ٤٨ لسنة ٥٧ق جلسة ١٩٩٦/٣/٢٤)

١- منع المستأجر من تأجير المكان من باطنه أوالتنازل عن الإجارة حق مقرر لمصلحة المؤجر يجوز له التزول عنه صراحة أوضمنا ليس له من بعد حصوله، طلب فسخ الإجارة بسببه .

٢- الكتابة كطريقة لإثبات الإذن بالتنازل عن الشرط المانع ليست ركنا شكليا ولا شرط لصحته يجوز إثبات التنازل الضمني بكافة طرق الإثبات .

(طعن ١٩٢٩ لسنة ٦٥ق جلسة ١٩٩٦/١٢/١١)

اتحاد الذمة يقتضي وجود التزام واحد يخلف أحد طرفيه الطرف الآخر فيه ، فيترتب على اجتماع صفتي الدائن والمدين في ذات الشخص انقضاء الدين ، ومن ثم فإن اجتماع صفتي المستأجر والمشتري للعين المؤجرة في شخص واحد لاتقوم به حالة اتحاد الذمة بالنسبة لعقد الإيجار فينقضي بها إلا إذا كان قد ترتب على الشراء حلول المشترى محل المؤجر في هذا العقد بالذات، لأنه بذلك تجتمع في المشترى بالنسبة لهذا العقد صفتا المستأجر والمؤجر أما إذا كان شراء المطعون عليه (المستأجر من الباطن) وأخوته من المالكة الأصلية العين المؤجرة منها للطاعن (المستأجر الأصلي) قد ترتب عليه حلولهم محل المالكة الأصلية في الإجارة الصادرة منها إلى الطاعن دون حلولهم محل الطاعن في الإجارة الصادرة منه إلى المطعون عليه فإن هذا الشراء لاتنشأ عنه حالة اتحاد ذمة تنتهي بها الإجارة الصادرة من الطاعن للمطعون عليه لأنه لم يكن من مؤداه اجتماع صفتي المستأجر والمؤجر في هذه الإجارة بذاتها في شخص المشترى ومن أجل ذلك تبقى هذه الإجارة قائمة ولو كانت ملكية العين المؤجرة جميعها قد انتقلت إلى المستأجر من الباطن وليس ثمة ما يمنع قانونا من أن يكون المستأجر هو المالك إذا كان الحكم المطعون فيه لم يلتزم هذا النظر واعتبر عقد الإيجار من الباطن قد انفسخ بالنسبة إلى ثلث العين المؤجرة استناداً إلى قيام حالة اتحاد الذمة بشراء المطعون عليه ثلث العين المؤجرة فإنه يكون قد خالف القانون.

(الطعن رقم ان رقما ٢٢٧ و٢٢٨ لسنة ٢٨ ق جلسة ١٩٦٣/٦/٢٧ س ١٤ ص ٩٢٨)

لما كان المقصود بالتأجير من الباطن هو المعنى المراد به فى الشريعة العامة اى قيام المستأجر الاصلى بتأجير حقه كله أوبعضه في الانتفاع بالعين المؤجرة إليه إلى آخر في مقابل أجرة يتفق عليها بينهما فإذا انعدم الدليل على وجود مثل هذا الاتفاق بين المستأجر الاصلى ومن أشركه معه أوحل محله في الانتفاع بالعين المؤجرة أوثار شك في حصوله انتفى التأجير من الباطن.

(الطعن رقم ٦٣٠٨ لسنة ٦٤ ق جلسة ١٠ / ٣ / ١٩٩٦ س ٤٧ ج ١ ص ٤٤٣)

متى كان ثبوت وقوع مخالفة الشرط المانع من التأجير من الباطن المبررة لفسخ عقد الإيجار الاصلى أن يكون عقد الإيجار من الباطن قد انعقد صحيحا بين طرفيه جديا لاصوريا لترتيب هذا الجزاء إذ العقد الصوري لاوجود له قانونا ولا ينتج أثر فهو والعدم سواء وبالتالي لاتثبت المخالفة المبررة للفسخ بمقتضاه.

(الطعن رقم ٦٣٠٨ لسنة ٦٤ ق جلسة ١٠ / ٣ / ١٩٩٦ س ٤٧ ج ١ ص ٤٤٣)

لا وجه للتحدي ببطلان عقد التأجير من الباطن إذ هو بمثابة إيجار جديد عقد بين المستأجر الأصلي والمستأجر من الباطن ، ورد على حق الأول في الانتفاع بالعين ، ومن ثم يحكم العلاقة بين طرفيه ولو تم خلافاً لنص مانع متفق عليه في الإجارة الأصلية المبرمة بين المؤجر والمستأجر أوبالمخالفة لنص قانوني يحكم هذه العلاقة بحيث لايجوز للطاعنين أن يتعرضوا للمطعون ضدها طوال مدة الإجارة التي عقدت بينهما إذ هذا المنع مقرر لمصلحة المالك أوالمؤجر الأصلي وحده ولا يجوز لغيره التمسك ببطلان العقد جزاء مخالفته

(الطعن رقم ٢١٥٠ لسنة ٥٣ ق - جلسة ٢١/١٠/١٩٩٣ - السنة ٤٤ ج٣ ص ٢١)

مفاد المادتين ٥٦٦ ، ٥٩٧ من القانون المدني أنه في الإيجار من الباطن تبقى العلاقة بين المؤجر والمستأجر الأصلي خاضعة لأحكام عقد الإيجار الأصلي فيطالب كل منهما الآخر بحقوقه بمقتضى هذا العقد ويسرى على العلاقة بين المستأجر الأصلي والمستأجر من الباطن أحكام عقد الإيجار من الباطن ، ولا ينشيء هذا العقد الأخير علاقة مباشرة بين المستأجر من الباطن والمؤجر الأصلي إلا في شيء واحد هو الأجرة أوإذا قبل المؤجر الأصلي الإيجار من الباطن بعد تمامه دون تحفظ أما سائر الحقوق والالتزامات الأخرى الناشئة عن عقد الإيجار فتبقى قائمة بين المؤجر والمستأجر الأصلي.

(الطعن رقم ٦١٦ لسنة ٥٣ ق (جلسة ٨/٦/١٩٨٩ ص ٥٥٣ لسنة ٤٠ ع ٢)

المبحث السابع

الفسخ لعدم إجراء الترميم

أولاً: النصوص:

تنص المادة ٥٧٠ من القانون المدني على:

"١- لا يجوز للمستأجر أن يمنع المؤجر من إجراء الترميمات المستعجلة التي تكون ضرورية لحفظ العين المؤجرة على أنه إذا ترتب على هذه الترميمات إخلال كلى وجزئى بالانتفاع بالعين جاز للمستأجر أن يطلب تبعا للظروف إما فسخ الإيجار أوإنقاص الأجرة.

٢- ومع ذلك إذا بقى المستأجر في العين المؤجرة إلى أن تتم الترميمات سقط حقه في طلب الفسخ "

كما تنص المادة ٥٨٢ من القانون المدني على:

" يلتزم المستأجر بإجراء الترميمات التأجيرية التي يقضى بها العرف ما لم يكن هناك اتفاق على غير ذلك ٠ "

كما نصت المادة ٥٦٧ من القانون المدني على:

١- على المؤجر أن يتعهد العين المؤجرة بالصيانة لتبقى على الحالة التي سلمت بها وأن يقوم في أثناء الإجارة بجميع الترميمات الضرورية دون الترميمات التأجيرية.

٢- وعليه أن يجرى الأعمال اللازمة للأسطح من تخصيص أوبياض وأن يقوم بنزح الآبار والمراحيض ومصارف المياه.

٣- ....

٤- كل هذا ما لم يقضى الاتفاق بغيره.

كما تنص المادة ٥٦٨ من القانون المدني على:

١- إذا تأخر المؤجر بعد اعذراه عن القيام بتنفيذ الالتزامات المبينة في المادة السابقة ، جاز للمستأجر أن يحصل على ترخيص من القضاء في إجراء ذلك بنفسه وفى استيفاء ما أنفقه خصما من الأجرة ، وهذا دون الإخلال بحقه في طلب الفسخ أوإنقاص الأجرة.
٢- ويجوز للمستأجر دون حاجة إلى ترخيص من القضاء أن يقوم بإجراء الترميمات المستعجلة أوالترميات البسيطة مما يلتزم به المؤجر ، سواء كان العيب موجودا وقت بدء الانتفاع أوطرأ بعد ذلك إذا لم يقم المؤجر بعد اعذراه بتنفيذ هذا الالتزام بميعاد مناسب ، على أن يستوفى المستأجر ما أنفقه خصما من الأجرة.

ثانيًا: البيان والتعليق:

الفارق بين الترميمات المستعجلة الضرورية والترميمات التأجيرية

(أ) الترميمات الضرورية والمستعجلة:

هي تلك الترميات اللازمة لحفظ العين من الهلاك أوتلك اللازمة للانتفاع بها على الوجه المقصود منها ومن أمثلة تلك الترميات تصدع جدران المنزل أوسقفه أوتقويه أساسات المنزل وتلك اللازمة للانتفاع بالعين على الوجه المقصود كإصلاح السلم وإصلاح المراحيض ويشترط في تلك الترميات توافر أمران : ١- الضرورة ، ٢- الاستعجال.

(ب)الترميمات التأجيرية:

هي تلك الترميات البسيطة التي يستلزمها الاستعمال العادى للعين المؤجرة وهى التي يحددها العرف ومثالها إصلاح صنابير المياه ومفاتيح الكهرباء إصلاح النوافذ •

والقاضي هو الذي يقدر ما إذا كانت الترميات اللازمة للعين ترميات بسيطة تدخل تحت بند الترميات التأجيرية أوكانت ترميات ضرورية وله سلطة تقديرية كاملة في تقدير ذلك حسب ظروف الدعوى •

من الملتزم بإجراء الترميمات؟:

يلتزم المؤجر بإجراء الترميات الضرورية أوالمستعجلة للعين المؤجرة وفقا لنص المادة ٥٧٠ مدني ولا يجوز للمستأجر أن يمنع المؤجر من إجراء تلك الترميات •

بينما يلتزم المستأجر بإجراء الترميات التأجيرية وذلك وفقا لنص المادة ٥٨٢ مدني أيا كان السبب وراء لزوم هذه الترميات خطأ المستأجر أونتيجة الاستعمال المألوف •

وإن أوجبت المادة ٥٦٧ من التقنين المدني على المؤجر أن يتعهد العين المؤجرة بالصيانة لتبقى على الحالة التي سلمت بها وأن يقوم في أثناء الإجارة بجميع الترميات الضرورية دون الترميات التأجيرية ، إلا أنها نصت في فقرتها الرابعة على جواز تعديل هذا الالتزام باتفاق خاص بقولها - كل هذا ما لم يقض الاتفاق بغيره - مما مؤداه أن أحكام المادة المذكورة ليست من النظام العام ، ومن ثم فإن الحكم المطعون فيه إذا استند في قضائه إلى ما نص عليه بعقد الإيجار من أن استعمال الطاعنين المستأجرين للمصعد من قبيل التسامح ولا يرتب لهما حقا في ذمة المؤجر ، فإنه لايكون قد خالف القانون ، إذ أن هذا الشرط لامخالفة فيه للقانون أوالنظام العام.

(الطعن رقم ١٤٤ لسنة ٣٤ ق جلسة ١٩٦٧/٦/١٥ س ١٨ ص ١٢٩٢ ع ٣)

إجراء الترميمات

(أ) إجراء الترميمات الضرورية

يجوز للمؤجر القيام بالترميات الضرورية والمستعجلة فور علمه بها ولا يجوز للمستأجر أن يمنع المؤجر من القيام بها ولو كان من شأنه أن يخل بانتفاعه بالعين لأن حفظ العين من الهلاك مقدم على انتفاع المستأجر ((عقد الايجار للدكتور سليمان مرقص المجلد الثاني طبعة ١٩٩٣ص٣٤٨))

فإذا إمتنع المؤجر عن إجراء الترميات الضرورية فإنه وفقا للقواعد العامة حسبما نصت المادة ٢٠٩ مدني في الالتزام بعمل إذا لم يقم المدين بتنفيذ التزامه جاز للدائن أن يطلب ترخيصا من القضاء في القيام بالترميات على نفقة المؤجر كما يجوز له التنفيذ دون إذن القضاء ثم يرجع بعد ذلك عليه بما تكبده من نفقات •

مع مراعاة أنه إذا ترتب على هذه الترميات إخلال كلى أوجزئي بالعين – في حالة قيام المؤجر بها– كان للمستأجر الخيار بين أمرين أولهما طلب إنقاص الأجرة نظير انتقاص المنفعة وثانيهما أن يطلب الفسخ إذا فات عليه الغرض من الإيجار وهو المنفعة •

إلا أنه إذا بقى المستأجر في العين المؤجرة إلى أن تتم الترميات يكون بذلك قد أسقط حقه في طلب الفسخ ولا يكون أمامه سوى نقص الأجرة •

** كذلك يجب مراعاة أنه في حالة صدور قرار من الجهة الإدارية المختصة بالترميات للعين المؤجرة تعين الالتزام بهذا القرار الإداري وتنفيذه على الوجه الذي يتطلبه لعدم وجود دخل لإرادة المؤجر بشأنه ولو استلزم ذلك الإخلاء المؤقت الكلى أوالجزئي تعين الالتزام به ويجوز للمستأجر أوالمؤجر الاعتراض عليه وفقا للأحكام المنصوص عليها بهذا الشأن •

وعلى ذلك في حالة معارضة المستأجر إجراء المؤجر للترميات الضرورية جاز للمؤجر أن يطلب إخلاء المستأجر حتى إتمام هذه الترميات بل له أيضا أن يهدمها إذا لزم الأمر مع مراعاة أحكام تشريعات المباني • (الوسيط في شرح القانون المدني د /عبد الرزاق السنهوري الجزء ٦ ص٣٧٧)

كما أن إجراء الترميات ليس قاصرا على المؤجر فقط بل يجوز للشريك أوالمالك إذا كان الإيجار صادر من غير المالك، النائب، الوصي ....

(ب)إجراء الترميمات التأجيرية

يلتزم المستأجر بإجراء الترميات التأجيرية سواء كان السبب ورائها يزجع إلى أقدميه وقدم العين المؤجرة أوكانت راجعة إ[illegible] المستأجر أوخطأ المقيمون معه •

ويشترط في التزام المستأجر بإجراء الترميات التأجيرية:

١- أن يكون العرف يقضى بإلزام المستأجر بإجراء مثل تلك الترميات ٠

٢- ألا يكون هناك اتفاق على إعفاء المستأجر منها٠

وعلى ذلك هناك بعض أنواع الترميات لايقع عبء إجراءها لاعلى المستأجر ولا على المؤجر مثل تلك الخاصة بإجراء الدهانات والبياض للغرف فإن العبرة بما يقضى به العرف فعلا في بيان الملتزم بتلك الترميات ٠

ولكن إذا كان السبب وراء تلك الترميات لا يرجع إلى المستأجر فلا يلتزم بها المستأجر كما لو كانت راجعة إلى المؤجر أوأحد أتباعه أوالسبب الأجنبى ٠

جزاء عدم قيام المستأجر بإجراء الترميمات التأجيرية

في حالة امتناع المستأجر عن إجراء الترميات التأجيرية يكون للمؤجر أن يطلب التنفيذ العيني وفقا لنص المادة ٢٠٩ مدني على النحو الذي قررته القواعد العامة كما يجوز للمؤجر أن يحصل على ترخيص من القضاء بإجراء الترميات التأجيرية على نفقة المستأجر كما يجوز للمؤجر أن يلجأ إلى التهديدات المالية ٠

طلب الفسخ والإخلاء

يجوز للمؤجر أن يطلب فسخ عقد الإيجار وفقا للقواعد العامة وذلك لإخلال المستأجر بالتزام تعاقدي يقع عليه وهو التزامه بإجراء الترميات التأجيرية مما يكون ذلك مبررا لطلب الإخلاء٠

إلا أن للقاضي سلطة تقديرية كاملة في أن يقضى بالفسخ من عدمه حسب ظروف الدعوى إلا أنه الغالب الأعم ألا يكون في عدم إجراء المستأجر للترميات التأجيرية مبررا للإخلاء والفسخ لعقد الإيجار لعدم وصولها لحد الجسامة والضرر الذي يبرر الإخلاء فيجوز للقاضي أن يمهل المستأجر فترة لإجراء تلك الترميات كما يجوز للمؤجر أن يطلب التعويض٠

أعباء الترميم في قانون البناء رقم ٢٠٠٨/١١٩
وتأثيره على المستأجر الخاضع عقده للقانون المدني

تناول قانون البناء الموحد رقم ٢٠٠٨/١١٩ وجوبيه إنشاء اتحادات شاغلين للعقار التي يبلغ عدد وحداته خمس وحدات فأكثر ووضع ضوابط قانونية وشروط لهذا الاتحاد – وهى ليست مجال بحثنا هنا – إلا أنه نظرا لوجود ارتباط شديد بين تلك الأحكام ولا سيما الخاص منها بالترميم

والصيانة رأينا عرض أوجه الارتباط بينها وبين حقوق والتزامات المستأجر الخاضع عقدة لأحكام لقانون المدني.

وقد نصت المادة (٢/٧٧) من القانون رقم ٢٠٠٨/١١٩ على أنه في العقارات التي تخضع بعض وحداتها للقانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦يكون مالك الوحدة هو عضو في الإتحاد ((اتحاد الشاغلين)) - وليس المستأجر- ويلتزم بأداء اشتراك إتحاد الشاغلين وكافة الالتزامات الأخرى المقررة وفقا لهذا القانون. أي أن الملزم بأعباء الترميم الضرورية هو مالك الوحدة - المؤجرة وفقا لأحكام القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ - إلا أن ذلك لايعفى المستأجر وفقا لهذا القانون القيام بأعمال الترميم التأجيريه " كإصلاح صنابير المياه ومثيلاتها من الأمور البسيطة" حيث النص الوارد بقانون البناء خاص بالترميمات الضرورية.

ماذا لو لم يكن هناك اتحاد شاغلين وصدر قرار بالترميم

هل للمستأجر الحق في الحصول على الإذن بالترميم

- نصت المادة "٩٣"/٣ من قانون البناء الموحد رقم ١٩ لسنة ٢٠٠٨:

" وفى حالة عدم وجود إتحاد شاغلين يجوز للمستأجر إذا تأخر المالك والجهة الإدارية المذكورة عن القيام بتنفيذ ما نص عليه القرار النهائي أن يحصل على إذن من القضاء المستعجل في أن يجرى الأعمال المقررة دون ... إلى الحصول على موافقة المالك وأن يستوفى ما أنفقه خصما من مستحقات المالك لديه ".

ووفقا لهذه المادة يحق للمستأجر أن يلجأ لقاض الأمور المستعجلة بطلب إجراء أعمال الترميم المقررة دون الحاجة إلى الحصول على موافقة المالك على أن يتم خصم قيمتها من مستحقات المالك لدية ويشترط لذلك توافر الأمور الآتية:

١- ألا يكون هناك إتحاد شاغلين ، فإذا كان هناك إتحاد شاغلين أوكان العقار الصادر له القرار يدخل ضمن إتحاد الشاغلين فلا تكون الدعوى مقبولة شكلا حيث أن المادة اشترطت لقبول دعوى لجوء المستأجر لقاض الأمور المستعجلة ألا يكون هناك إتحاد شاغلين.

٢- أن يكون القرار محل التنفيذ نهائيا بأن يكون قد استوفى وسيلة الطعن رقم المقررة أويثبت فوات مواعيد الطعن رقم دون التظلم من القرار أما إذا كان القرار لم يعد نهائيا بعد بأن بات محلا لطعن فإن الدعوى تكون غير مقبولة شكلا.

٣- تراخى المالك أوالجهة الإدارية عن التنفيذ فلابد أن يتقدم المدعى صاحب إذن الترميم بما يفيد تراخى الجهة الإدارية عن تنفيذ القرار.

أحقية رئيس اتحاد الشاغلين فى الحصول على إذن بدخول عقار لترميم الإصلاحات الداخلية عند امتناع المستأجر " الشاغل " عن اجراء الترميمات

- نصت المادة ٨٨ من قانون البناء الموحد رقم ٢٠٠٨/١١٩على:

" يلتزم الشاغل بإجراء الإصلاحات الداخلية للوحدة التي يشغلها ولسائر الأجزاء المفرزة التي يملكها أويحوزها متى كان من شأن عدم إجرائها الإضرار بأحد من الشاغلين أوإلحاق أذى بالمبنى وإذا تراخى الشاغل عن تنفيذ الإصلاحات المذكورة جاز لرئيس الاتحاد – بعد تكليف الشاغل بالإصلاح بموجب كتاب مسجل مصحوب بعلم الوصول خلال سبعة أيام على الأقل – أن يستصدر من القاضي المختص بالأمور المستعجلة في المحكمة الكائن بدائرتها العقار إذنا بدخول الوحدة لتنفيذ الإصلاحات على نفقة الشاغل.

ويشترط حتى تكون الدعوى مقبولة التي ترفع أمام القضاء المستعجل والتي يطلب فيها رئيس الإتحاد إذن بدخول الوحدة لإجراء الإصلاحات والترميم:

أولا: أن يكون هناك قرار ترميم مبين به أعمال الترميم المطلوبة حتى يتسنى وجود دليل على أن الوحدة تستدعى الدخول لإجراء أعمال الترميم والصيانة.

ثانيا: أن يكون المدعى في تلك الدعوى رئيس إتحاد الشاغلين ، ويتلاحظ أن النص جاء بقصر هذا الأمر عليه فقط دون غيره وإن كنا نرى أنه يحق للمالك أيضا ذلك باعتبار أن له مصلحة وصفة ولا سيما في حالة عدم وجود إتحاد شاغلين.

ثالثا: أن يخطر رئيس الإتحاد أوالمالك – شاغل الوحدة – بخطاب مسجل مصحوب بعلم الوصول ينبه عليه خلال سبعة أيام على الأقل يكلفه فيه بإنهاء الإصلاحات والأعمال المطلوبة بالوحدة.

- بعد ذلك يحق لرئيس إتحاد الشاغلين اللجوء إلى محكمة الأمور المستعجلة الواقع فى دائرتها العقار ليحصل على إذن بدخول الوحدة لتنفيذ الإصلاحات على نفقة شاغل الوحدة

جزاء عدم تنفيذ الالتزامات المالية للشاغلين

فى قانون البناء الموحد رقم ٢٠٠٨/١١٩

ليس له علاقة بعقود الايجار الخاضعة للقانون المدنى

تنص المادة (٣/٨٧)من قانون البناء الموحد رقم ٢٠٠٨/١١٩ على:"........وفى جميع الأحوال يترتب على عدم سداد كل أوبعض الاشتراكات أوالالتزامات والنفقات المشار إليها ما يترتب على عدم سداد الأجرة من آثار قانونية ". يترتب على عدم سداد الالتزامات المالية نفس الآثار المترتبة على عدم سداد الأجرة وهذا النص لايعمل به ولا شأن له إذا كانت العين مؤجرة وفقا لأحكام القانون المدني والقانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ ، حيث نصت المادة (٢/٧٧) من القانون البناء رقم ٢٠٠٨/١١٩ على أنه في العقارات التي تخضع بعض وحداتها للقانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦يكون مالك الوحدة هو عضو في الإتحاد ((اتحاد الشاغلين)) - وليس المستأجر- ويلتزم بأداء اشتراك إتحاد الشاغلين وكافة الالتزامات الأخرى المقررة وفقا لهذا القانون ومن ثم لايعمل بالنص على المستأجر الخاضع للقانون المدني.

تطبيقات قضائية لمحكمة النقض

التزام المؤجر بصيانة العين المؤجرة وحفظها.

(الطعن رقم ١٠٧٠ لسنة ٧٤ ق – جلسة ٢٠٠٥/١١/١٧)

(نقض جلسة ١٩٧٣/٦/١٢ – مجموعه المكتب الفني – السنة ٢٤–ج/٢- ص٨٩٦)

إذ كان الواقع في الدعوي أن النزاع .في دعوي الإخلاء لعدم الوفاء بالأجرة .مرده إلي الترميات التي أجراها الطاعنان بوصفهما مستأجرين وأنهما يطالبان بخصمها من الأجرة استنادا إلي ما قررته الفقرة الثانية من المادة ٥٦٨ من القانون المدني ، والتي تخولها إجراء الترميات .المستعجلة أوالبسيطة مما يلزم به المؤجر ، وأن يستوفيا ما أنفقاه فيها دون ترخيص من القضاء خصما من الأجرة ، وإلي أن قرار مجلس الوزراء الصادر بتاريخ ١٩٥٦/٣/٢١ بشأن ترميم الأماكن المستأجرة لأغراض التعليم حمل الملاك من نفقات هذا الترميم بما يوازي ٢٠ ٪ فقط من قيمة الإيجار السنوي علي أن تضاف إلي ميزانية الوزارة باقي التكاليف وكانت المادة ٥٦٨ آنفة الذكر تشترط لإعفاء المستأجر من طلب الترخيص السابق أن يعذر المستأجر المؤجر أن يقوم بالترميم وألا يقوم به المؤجر بعد اعذاره في وقت مناسب يحدده المستأجر وكانت الأوراق خلوا مما يفيد هذا الاعذار كما لم يدع الطاعنان قيامهما به ، فإنه لايجوز للمستأجر أن يستقطع من الأجرة شيئا في مقابل مصروفات يكون قد أنفقها في إصلاح العين ولو كان الاتفاق علي ترميات مستعجلة مما تخوله المادة المشار إليها إجراءه دون حاجة إلي ترخيص من

القضاء طالما أنه قام بها دون اعذار المؤجر بإجرائها في وقت مناسب. (م ٥٦٨ مدني)

(الطعن رقم ٦٢٧ لسنة ٤٣ ق جلسة ١٩٧٧/٤/٢٠ س ٢٨ ص١٠٠٧)

ما نصت عليه المادة ٥٦٨ من القانون المدني من وجوب قيام المستأجر باعذار المؤجر للقيام بإجراء الترميمات الضرورية لايسري على أحوال المسئولية التقصيرية.

(الطعن رقم ١٩٧ لسنة ٣٤ ق جلسة ١٩٦٧/١٠/٢٦ س ١٨ ص ١٥٦٠ع ٤)

متى كان الحكم المطعون فيه قد اعتبر الشركة الطاعنة (المؤجر) مسئولة مسئولية تقصيرية عن صيانة ماسورة تصريف المياه الخاصة بالشقة التى تعلو محل المطعون ضده (المستأجر) والتى يستأجرها شخص آخر تأسيسا على أنها تعتبر من مصارف المياه التى جعلت المادة ٥٦٧ من القانون المدنى الالتزام بصيانتها من الترميمات الضرورية التى تقع على عاتق المؤجر ، فإنه لايكون قد خالف القانون.

(الطعن رقم ١٩٧ لسنة ٣٤ ق جلسة ١٩٦٧/١٠/٢٦ س ١٨ ص ١٥٦٠)

لئن كان عقد الإيجار موضوع الدعوي قد أبرم في ظل التقنين المدني الملغي الذي لم يتضمن التزام المؤجر بصيانة العين المؤجرة ، إلا أن للمتعاقدين حرية التراضي على إضافة هذا الالتزام إما في عقد الإيجار ، وأما في اتفاق لاحق ويكون هذا الالتزام التزاما عقديا في الحالتين.

(الطعن رقم ١٩٧ لسنة ٤٤ ق جلسة ١٩٧٨/٢/١٦ س ٢٩ ص ٤٩٧)

من المقرر في قضاء هذه المحكمة أن الإصلاحات والتحسينات الجديدة التى يكون المؤجر قد أدخلها فى العين المؤجرة قبل التأجير تقوم ويضاف ما يقابل انتفاع المستأجر بها الى الأجرة التي تحدد على الأسس التي قررتها تشريعات إيجار الأماكن المتعاقبة.

(الطعن رقم ٥١٠ لسنة ٤٨ ق - جلسة ١٩٨٣/٦/٩ ص ١٣٨٥ - السنة ٣٤

وإن أوجبت المادة ٥٦٧ من التقنين المدني على المؤجر أن يتعهد العين المؤجرة بالصيانة لتبقى على الحالة التي سلمت بها وأن يقوم في أثناء الإجارة بجميع الترميمات الضرورية دون الترميمات التأجيرية ، إلا أنها نصت في فقرتها الرابعة على جواز تعديل هذا الالتزام باتفاق خاص بقولها - كل هذا ما لم يقض الاتفاق بغيره - مما مؤداه أن أحكام المادة المذكورة ليست من النظام العام ، ومن ثم فإن الحكم المطعون فيه إذا استند في قضائه إلى ما نص عليه بعقد الإيجار من أن استعمال الطاعنين المستأجرين) للمصعد من قبيل التسامح ولا يرتب لهما حقا في ذمة المؤجر ، فإنه لايكون قد خالف القانون ، إذ أن هذا الشرط لامخالفة فيه للقانون أوالنظام العام.

(الطعن رقم ١٤٤ لسنة ٣٤ ق جلسة ١٩٦٧/٦/١٥ س ١٨ ص ١٢٩٢ع ٣)

التحسينات التي يجريها المؤجر بعد التأجير وأثناء انتفاع المستأجر والتي تعتبر ميزه جديدة

يوليها له بقصد تسهيل هذا الانتفاع ودون أن تكون ضرورية له ، كالمصاعد ، فإنه لاسبيل إلى إلزام المستأجر بمقابل الانتفاع بها يضاف إلى الأجرة إلا بموافقته ، كما أنه لايحق له هذا الانتفاع دون أداء مقابله ، وذلك كله إعمالا للأصل العام المقرر بالفقرة الأولى من المادة ١٤٧ من القانون من أن - العقد شريعة المتعاقدين فلا يجوز تعديل اتفاق الطرفين أوللأسباب التي يقررها القانون - مما مؤداه أنه لايجوز إجبار المستأجر على أداء مقابل هذه الميزة والتي لم تكن في حسبانه عند التعاقد مع ما قد تمثله من عبء على كاهله ، إلا إذا كان قد طلبها أووافق عليها ، فأصبح بذلك التزامه بمقابل الانتفاع بها التزاما تعاقديا لايجوز له التحلل من الوفاء به ، أوإذا ثبت أنه انتفع بها وإن لم يكن قد وافق عليها ، فعندئذ يقوم مقام ما انتفع بها ويلزم بأدائه ، وكل ذلك ما لم ينص القانون على إلزام المستأجر بمقابل الانتفاع بهذه الميزة.

(الطعن رقم ٣١٢ لسنة ٥٢ ق جلسة ١٩٩١/١/١٠)

إذا كانت المادة ٣٧٠ من القانون المدني الملغي قد نصت في فقرتها الأولي علي أن لايكلف المؤجر بعمل أية مرمة كانت إلا إذا اشترط في العقد إلزامه بذلك ، وكان عقد الإيجار المبرم بين الطرفين قد خلا من مثل هذا الشرط ، فإن مقتضي ذلك أنه لايجوز للمستأجر أن يرجع علي المؤجر بما أنفقه في الترميمات الضرورية التي قصد بإجرائها إلي مجرد استكمال الانتفاع بالعين المؤجرة ولا بما أنفقه في التحسينات التي أجراها أنه أراد بها فائدته لافائدة المؤجر أما المصروفات الضرورية التي ينفقها المستأجر لحفظ العين من الهلاك فله أن يرجع بها علي المؤجر طبقاً للقواعد العامة واستناداً إلي نص المادة ٣/٦٠٥ من القانون المدني الملغي التي كانت تقرر الحق في حبس العين لمن صرف عليها مصاريف ضرورية أومصاريف لصيانتها ، وللمستأجر أن يرجع بهذه المصاريف علي المؤجر سوءاً أذن بها أم لافإذا لم يلتزم الحكم المطعون فيه هذه القواعد ولم يفرق بين المصاريف الضرورية اللازمة لحفظ العين المؤجرة من الهلاك والتي يجوز للمستأجر الرجوع بها علي المؤجر وبين مصاريف الترميمات الضروزية الخاصة باستيفاء المنفعة ومصاريف التحسينات التي لايجوز الرجوع بأي منها علي المؤجر في ظل القانون المدني الملغي ، فإنه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون.

(الطعن رقم ٤٨٩ لسنة ٣٤ ق جلسة ١٩٦٨/١١/١٤ س ١٩ ص ١٣٧١ ع ٣)

التزام المؤجر بصيانة العين المؤجرة يقابله التزام المستأجر بالوفاء بالأجرة. إخلال الأول بالتزامه. أثره. للمستأجر دفع دعوى إخلائه لعدم الوفاء بالأجرة.

(الطعن رقم ٤١٢١ لسنة ٧٥ق. جلسة ٢٠٠٧/٤/٤)

النص في المادتين ١/٥٦٧ ، ٥٦٨ من القانون المدني يدل. وعلى ما جرى به قضاء محكمة

النقض.على أن التزام المؤجر بصيانة العين المؤجرة هو التزام يقابل التزام المستأجر بالوفاء بالأجرة فيحق للمستأجر أن يدفع الدعوى المرفوعة بطلب إخلائه لعدم الوفاء بالأجرة إذا لم يقم بتنفيذ ما في ذمته من التزام بصيانة العين المؤجرة.

(الطعن رقم ٤١٢١ لسنة ٧٥ق.جلسة ٢٠٠٧/٤/٤)

المبحث الثامن
الفسخ لعدم تقديم المستأجر
الضمانات المقررة للمؤجر اقتضاء لحقوقه

النص

تنص المادة ٥٨٨ من القانون المدنى :

((يجب على كل من استأجر منزلا أومخزنا أوحانوتا أومكانا مماثلا لذلك أوأرضا زراعية أن يضع في العين المؤجرة أثاثا أوبضائع أومحصولات أومواشي أوأدوات تكون قيمتها كافية لضمان الأجرة عن سنتين ، أوعن كل مدة الإيجار إذا قلت عن سنتين ، هذا ما لم تكن الأجرة قد عجلت ، ويعفى المستأجر من هذا الالتزام إذا تم الاتفاق على هذا الإعفاء أوإذا قدم المستأجر تأمينا أخر))

البيان والتعليق

وفقا لنص المادة ٥٨٨ من القانون المدني يشترط لإعمال الالتزام الواقع على المستأجر بوضع أثاثا أوبضائع أومحصولات أومواشي أوأدوات بالعين المؤجرة تكون قيمتها كافية لضمان الأجرة هي:

١- أن تكون العين المؤجرة منزلا أومخزنا أوحانوتا أومكانا مماثلا لذلك - كشقة سكنية - أوأرضا زراعية أما غير ذلك فلا وجوب لإعمال الشرط.

٢- أن تكون قيمة المنقولات كافية لضمان الأجرة المستحقة في ذمة المستأجر عن مدة سنتين، أوعن كل مدة الإيجار إذا كانت مدة عقد الإيجار تقل عن سنتين

٣- أن يكون المستأجر قد تمكن بالفعل من الانتفاع بالعين المؤجرة.

إلا أنه يجب مراعاة أن هذا كله مالم يقضى الاتفاق بين المؤجر والمستأجر بغير ذلك أوكان المستأجر قد عجل قيمة الأجرة عند بداية الإيجار.

وعلى ذلك إذا لم يقم المستأجر بالوفاء بهذا الالتزام المقرر بنص المادة ٥٨٨ من القانون المدني أن يطلب فسخ عقد الإيجار وفقا للقواعد العامة.

.وفى هذا الشأن قضت محكمة النقض " النص في المادة ٥٨٨ من التقنين المدني يدل على أن عقد الإيجار من عقود المعاوضة تتقابل فيه الالتزامات بين طرفيه ، والأجرة فيه وعلى ما جاء بمذكرة المشروع التمهيدي تقابل مدة الانتفاع فلا يستحق المؤجر الأجرة إلا إذا مكن المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة ، ولما كانت عقود إيجار الأماكن الخاضعة لقوانين الإيجارات الاستثنائية قد لحقها الامتداد القانوني لمدة غير محددة ويتعلق ذلك بالنظام العام ، إلا أن المشرع قد كفل للمؤجر الحق في إخلاء المكان المؤجر في الحالات التي نص عليها القانون على سبيل الحصر ، ومن المسلم به أن أسباب الإخلاء المنصوص عليها في تلك القوانين وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - من الأمور المتعلقة بالنظام العام - ومن ثم يتعين على محكمة الموضوع ومن تلقاء نفسها أن تبحث سبب الإخلاء أساس

الدعوى. وتتحقق من توافره ، وإلا تقضي بالإخلاء إذا لم يتحقق سببه ولما كان النص في المادة ١٨/ب من القانون رقم ١٣٦ لسنة ٨١ الذي تخضع له واقعة النزاع للمؤجر طلب إخلاء المكان المؤجر - إذا لم يقم المستأجر بالوفاء بالأجرة المستحقة خلال خمسة عشر يوما من تاريخ تكليفه بذلك ٠٠٠ - يدل على أن مناط الإخلاء هو عدم قيام المستأجر بالوفاء بالأجرة المستحقة للمؤجر ، ويرجع في بيانها للقانون الذي يحددها ، أما أساس الالتزام بها ومداه فتحكمه القواعد العامة ، التي تقضي بأن الأجرة مقابل الانتفاع إعمالا لأحكام المادة ٥٥٨ من القانون المدني ، فإذا ثبت أن المؤجر مكن المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة ، ولم يقم الأخير بسدادها ، وجب الحكم بالإخلاء ، وعلى العكس وبطريق اللزوم ، إذا حال المؤجر بين المستأجر والانتفاع بالعين المؤجرة ، فلا تكون هناك أجرة مستحقة ، ولا يحق للمؤجر طلب الإخلاء.

(الطعن رقم ٩٨٢ لسنة ٥٥ ق - جلسة ١٩٨٦/٥/٢٩ - ص ٦٢٧ - لسنة ٣٧)

كما تنص المادة ٥٨٩ من القانون المدني:

"١ - يكون للمؤجر، ضمانا لكل حق يثبت له بمقتضى عقد الإيجار، أن يحبس جميع المنقولات القابلة للحجز الموجودة في العين المؤجرة ما دامت مثقلة بامتياز المؤجر ولو لم تكن مملوكة للمستأجر. وللمؤجر الحق في أن يمانع في نقلها، فإذا نقلت رغم معارضته أودون علمه، كان له الحق في استردادها من الحائز لها ولو كان حسن النية، مع عدم الإخلال بما يكون لهذا الحائز من حقوق.

٢ - وليس للمؤجر أن يستعمل حقه في الحبس أوفي الاسترداد إذا كان نقل هذه الأشياء أمرا اقتضته حرفة المستأجر أوالمألوف من شئون الحياة ، أوكانت المنقولات التي قد تركت في العين المؤجرة أوالتي تم استردادها تفي بضمان الأجرة وفاء تاما."

وحق المؤجر في أن يحبس جميع المنقولات الخاصة بالمستأجر الموجودة بالعين المؤجرة مشروط بأن تكون المنقولات قابلة للحجز عليها، وأن تكون مثقلة بامتياز المؤجر وحتى لو لم تكن مملوكة للمستأجر. وللمؤجر الحق في أن يمانع في نقلها، فإذا نقلت رغم معارضته أودون علمه، كان له الحق في استردادها من الحائز لها ولو كان حسن النية، مع عدم الإخلال بما يكون لهذا الحائز من حقوق. إلا أنه ليس للمؤجر أن يستعمل حقه في الحبس أوفي الاسترداد إذا كان نقل هذه الأشياء أمرا اقتضته حرفة المستأجر أوالمألوف من شئون الحياة.

حق الامتياز المقرر للمؤجر على منقولات المستأجر

تنص المادة ١١٤٣ من القانون المدنى على:

١ - أجرة المباني والاراضى الزراعية لسنتين أولمدة الإيجار إن قلت عن ذلك ، وكل حق أخر للمؤجر بمقتضى عقد الإيجار ، يكون لها جميعا امتياز على ما يكون موجودا بالعين المؤجرة ومملوكا للمستأجر من منقول قابل للحجز ومن محصول زراعي.

٢ - ويثبت الامتياز ولو كانت المنقولات مملوكة لزوجة المستأجر أوكانت مملوكة للغير ولم يثبت أن المؤجر كان يعلم وقت وضعها في العين المؤجرة بوجود حق للغير عليها ، وذلك دون إخلال بالأحكام المتعلقة بالمنقولات المسروقة أوالضائعة.

٣ - ويقع الامتياز أيضا على المنقولات والمحصولات المملوكة للمستأجر من الباطن إذا كان المؤجر قد اشترط صراحة عدم الإيجار من الباطن. فإذا لم يشترط ذلك فلا يثبت الامتياز إلا للمبالغ التي تكون مستحقة للمستأجر الاصلي في ذمة المستأجر من الباطن في الوقت الذي ينذره فيه المؤجر.

٤ - وتستوفى هذه المبالغ الممتازة من ثمن الأموال المثقلة بالامتياز بعد الحقوق المتقدمة الذكر، إلا ما كان من هذه الحقوق غير نافذ في حق المؤجر باعتباره حائزا حسن النية.

٥ - وإذا نقلت الأموال المثقلة بالامتياز من العين المؤجرة على الرغم من معارضة المؤجر أوعلى غير علم منه ولم يبق في العين أموال كافية لضمان الحقوق الممتازة ، بقى الامتياز قائما على الأموال التي نقلت دون أن يضر ذلك بالحق الذي كسبه الغير حسن النية على هذه الأموال ، ويبقى الامتياز قائما ولو أضر بحق الغير لمدة ثلاث سنوات من يوم نقلها إذا أوقع المؤجر عليها حجزا استحقاقيا في الميعاد القانوني. ومع ذلك إذا بيعت هذه الأموال إلى مشتر حسن النية في سوق عام أوفي مزاد علني أوممن يتجر في مثلها، وجب على المؤجر أن يرد الثمن إلى هذا المشترى.

ومدلول نص المادة ١١٤٣ من القانون المدني أن - أجرة المباني والأراضي الزراعية لسنتين أولمدة الإيجار إن قلت عن ذلك وكل حق آخر للمؤجر ومملوكا للمستأجر من منقول قابل للحجز..... - مفاده أن امتياز دين الأجرة علي المنقولات الموجودة بالعين المؤجرة قاصر فقط علي أجرة سنتين أولمدة الإيجار إن قلت عن ذلك.

وفى هذا الشأن قضت محكمة النقض ((نص في المادة ١١٣٣ من القانون المدني علي أنه - لايحتج بحق الامتياز علي من حاز المنقول بحسن نية ويعتبر حائزا في حكم هذه المادة - ..... مؤجر العقار بالنسبة إلي المنقولات الموجودة في العين المؤجرة مفاده أن جميع حقوق الامتياز سواء كانت حقوق امتياز عامة في جميع أموال المدين أم كانت حقوق امتياز خاصة علي منقول معين ، لايحتج بها علي الحائز حسن النية لأنه بالإضافة إلي أن عبارة - حق الامتياز - جاءت بهذا النص عامة دون

تخصيص فإن هذا النص ورد في الفصل الأول من الباب الرابع من الكتاب الرابع من القانون المدني الخاص بالأحكام العامة في حقوق الامتياز هذا فضلا عن أن هذا النص قصد به تغليب قاعدة الحيازة بحسن نية علي الامتياز سواء كان خاصا أم عاما وإذ كانت المادة ١٢٤ من القانون ٦٣ لسنة ١٩٦٤ تنص علي أن المبالغ المستحقة للهيئة الطاعنة . الهيئة العامة للتأمينات الاجتماعية . يكون لها امتياز علي جميع أموال المدين من منقول وعقار ، فإن ذلك لا يعني أنه يحتج بها علي الحائز حسن النية شأنها في ذلك شأن سائر حقوق الامتياز سواء كانت عامة أوخاصة.

(الطعن رقم ١٣٦٢ لسنة ٤٧ ق جلسة ١٩٧٩/٥/١٠ ع ٢ ص ٣٢٢)

((النص في المادة ١١٤٣ من القانون المدني علي أن – أجرة المباني والأراضي الزراعية لسنتين أو لمدة الإيجار إن قلت عن ذلك وكل حق آخر للمؤجر ومملوكا للمستأجر من منقول قابل للحجز..... – مفاده أن امتياز دين الأجر علي المنقولات الموجودة بالعين المؤجرة قاصر علي أجرة سنتين ، ولما كان دين الأجرة المستحقة للمطعون عليهم الخمسة الأول هو مبلغ ٥٥١٢ جنيها فقط وكان الحكم المطعون فيه قد خصهم بكامل دين الأجرة المستحق لهم وقدره ٧٥٠٥ جنيهات علي سند من القول بأن دين الهيئة الطاعنة . الهيئة العامة للتأمينات الاجتماعية . طبقا للفقرة الرابعة من المادة ١١٤٣ من القانون المدني لا ينفذ في حقهم ، مع أن ذلك النص فيما فرضه من استبعاد حقوق الامتياز التي تتقدم امتياز المؤجر ومن بينها المبالغ المستحقة للخزانة العامة والتي اعتبر المشرع مستحقات الهيئة الطاعنة في مرتبتها بالمادة ١٢٤ من القانون رقم ٦٣ لسنة ١٩٦٤ لا يكون بالنسبة للأجرة علي إطلاقها وإنما يعني الأجرة التي حددتها الفقرة الأولي من ذات المادة بسنتين فقط ومن ثم فإن امتياز المؤجر باعتباره حسن النية . طبقا للمادة ١١٣٣ مدني . لا يتقدم علي امتياز الهيئة الطاعنة إلا في حدود سنتين، وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر ، فإنه يكون قد خالف القانون وأخطأ في تطبيقه.

(الطعن رقم ١٣٦٢ لسنة ٤٧ ق جلسة ١٩٧٩/٥/١٠ ع ٣ ص ٣٢٢)

الحجز التحفظي على منقولات المستأجر:

تنص المادة ٣١٧ من قانون المرافعات على:

" لمؤجر العقار أن يوقع في مواجهة المستأجر أوالمستأجر من الباطن الحجز التحفظي على المنقولات والثمرات والمحصولات الموجودة بالعين المؤجرة وذلك ضمانا لحق الامتياز المقرر له قانونا. ويجوز له ذلك أيضا إذا كانت تلك المنقولات والثمرات والمحصولات قد نقلت بدون رضائه من العين المؤجرة ما لم يكن قد مضى على نقلها ثلاثون يوما."

وفى هذا الشأن قضت محكمة النقض " إذا كان الحجز الذي أوقعه المؤجر علي ما بالعين المؤجرة هو حجز تحفظي علي منقولات للمستأجر من الباطن تم في ظل قانون المرافعات القديم ، فإنه ليس من شأن هذا الحجز أن يغل يد المستأجر الأصلي عن مطالبة المستأجر من باطنه بالأجرة المستحقة في ذمته. (الطعن رقم ٨٤ لسنة ٢٣ ق جلسة ١٩٥٧/١/٣١ س ٨ ص ١١٨)

" متي كان المؤجر قد تمسك أمام محكمة الموضوع بالحكم النهائي السابق الذي قضي بأن الحجز الذي أوقعه هو حجز تحفظي علي ما بالعين المؤجرة وكان الحكم قد اعتبر أن الحجز هو حجز ما للمدين لدي الغير ، فانه يكون قد قضي علي خلاف حكم سابق حائز قوة الأمر المقضي.

(الطعن رقم ٨٤ لسنة ٢٣ ق جلسة ١٩٥٧/١/٣١ س ٨ ص ١١٨)

الفصل الخامس

حالات فسخ عقد الإيجار المقررة للمستأجر

المبحث الأول

الفسخ لعدم صلاحية العين المؤجرة للانتفاع

النص

تنص المادة ٥٦٥ من القانون المدني

١- إذا سلمت العين المؤجرة في حالة لاتكون فيها صالحة للانتفاع الذي أوجرت من أجله أوإذا نقص هذا الانتفاع نقصا كبيرا ، جاز للمستأجر أن يطلب فسخ العقد أوإنقاص الأجرة بقدر ما نقص من الانتفاع مع التعويض في الحالتين إذا كان لذلك مقتض.

٢- فإذا كانت العين المؤجرة في حالة من شأنها أن تعرض صحة المستأجر أومن يعيشون معه أومستخدميه أوعماله لخطر جسيم، جاز للمستأجر أن يطلب فسخ العقد، ولو كان قد سبق له أن نزل عن هذا الحق.

البيان والتعليق

وفقا لنص المادة ٥٦٥ أنه يترتب على إخلال المؤجر بالتزامه الواقع عليه بتسليم العين المؤجرة أن يعطى الحق للمستأجر في طلب فسخ العقد أوإنقاص الأجرة بمقدار ما نقص من الانتفاع مع التعويض في الحالتين إن كان له مقتضى.

والحقوق المقررة للمستأجر والتي أعطاها له المشرع عند امتناع المؤجر تسليم العين المؤجرة ، أوسلمت العين المؤجرة في حالة لاتكون فيها صالحة للانتفاع الذي أجرت من أجله أوإذا نقص هذا الانتفاع نقصا كبيرا تدور حول ثلاث اختيارات:

١- طلب فسخ عقد الإيجار : يحق للمستأجر طلب فسخ عقد الايجار إلا أن للقاضي له مطلق السلطة التقديرية في تقدير الفسخ من عدمه ويستثنى من ذلك إذا كان طلب المستأجر الفسخ بسبب أن العين المؤجرة في حالة من شأنها أن تعرض صحة المستأجر أومن يعيشون معه أومستخدميه أوعماله لخطر جسيم ، كأن تكون العين صدر لها قرار هدم أوترميم من لجنة المنشآت الآيلة للسقوط بالجهة الادارية المختصة.

٢- ويجوز للمستأجر بدلا من طلب فسخ العقد أن يطلب إنقاص الأجرة بقدر ما نقص من الانتفاع في العين المؤجرة، باعتبار أن استحقاق الأجرة مرهون بتحقق المنفعة وفى نقصها يكون الحق في طلب إنقاص الأجرة.فإذا فوت المؤجر الانتفاع علي المستأجر بإهماله القيام بما التزم به يكون من حق المستأجر قانونا أن يدفع بعدم استحقاق المؤجر للأجرة كلها أوبعضها بالقدر الذي لم يستوف به منفعة العين المؤجرة.

٣- كما يحق للمستأجر أن يطلب التنفيذ العيني بطلب إعادة الحال إلى ماكانت عليه إذا ما أصبح

ذلك ممكناً، هذا ما لم يكن تنفيذ التزام المدين عيناً مرهقاً له إذ يجوز في هذه الحالة أن يقتصر على دفع تعويض نقدي إذا كان ذلك لايلحق بالدائن ضرراً جسيماً ،حيث مدلول النص في المادتين ١/٥٦٥ ، ٢/٥٦٩ من القانون المدني على حق المستأجر في إنقاص الأجرة أوفسخ عقد الإيجار إذا ما نقص انتفاعه بالعين المؤجرة نتيجة التعرض الحاصل له من المؤجر أوفي حالة الهلاك الجزئي، بيد أن ذلك لايحول من أن يطلب من المستأجر إعادة الحال إلى ماكانت عليه إذا ما أصبح ذلك ممكناً، إلا إذا أصبح تنفيذ التزام المدين عيناً مرهقاً له إذ يجوز في هذه الحالة أن يقتصر على دفع تعويض نقدي إذا كان ذلك لايلحق بالدائن ضرراً جسيماً تطبيقاً لأحكام المادة ٢٠٣ من القانون المدني

(الطعن رقم ١٨٤٥ لسنة ٥٥ ق.جلسة ١٩٩٣/٦/١٠ س ٤٤ ع ٢ ص ٥٩٩)

**- ويحق للمستأجر في كافة الأحوال أن يطلب التعويض إن كان له مقتضى، ويستوي أن يطلب به على استقلال أومقترنا بطلب الفسخ أوإنقاص الأجرة أوالتنفيذ العيني.

تطبيقات قضائية لمحكمة النقض

إخلال المؤجر بالتزامه بالتسليم يترتب عليه قيام حق المستأجر في طلب فسخ العقد أوإنقاص الأجرة بمقدار ما نقص من الانتفاع مع التعويض في الحالتين إن كان له مقتضى، ذلك أن الأجرة مقابل الانتفاع بالعين المؤجرة وملحقاتها فإذا فوت المؤجر الانتفاع علي المستأجر بإهماله القيام بما التزم به يكون من حق المستأجر قانونا فوق طلب الفسخ والتعويض أن يدفع بعدم استحقاق المؤجر للأجرة كلها أوبعضها بالقدر الذي لم يستوف به منفعة العين المؤجرة فإذا كان الحكم المطعون فيه قد أغفل الرد علي ما طلبه الطاعن المستأجر من إنقاص الأجرة بقدر ما نقص من انتفاعه بالعين المؤجرة وقضى له بالتعويض عن الأضرار التي لحقته بسبب إخلال المؤجر بالتزامه بتسليم ماكينة الري الملحقة بهذه العين على الوجه المتفق عليه في العقد دون أن يفصح عما إذا كان قد راعى في تقدير التعويض مقابل ما نقص من الانتفاع بسبب هذا الإخلال فإنه يكون معيبا بالقصور. (المادة ٥٦٥ مدني)

(الطعن رقم ٢٨٣ لسنة ٢٨ ق جلسة ١٩٦٢/٦/١٣ س ١٤ ص٨١٥)

النص في المادتين ١/٥٦٥ ، ٢/٥٦٩ من القانون المدني على حق المستأجر في إنقاص الأجرة أوفسخ عقد الإيجار إذا ما نقص انتفاعه بالعين المؤجرة نتيجة التعرض الحاصل له من المؤجر أوفي حالة الهلاك الجزئي، بيد أن ذلك لايحول من أن يطلب من المستأجر إعادة الحال إلى ماكانت عليه إذا ما أصبح ذلك ممكناً، إلا إذا أصبح تنفيذ التزام المدين عيناً مرهقاً له إذ يجوز في هذه الحالة أن يقتصر. على دفع تعويض نقدي إذا كان ذلك لايلحق بالدائن ضرراً جسيماً تطبيقاً لأحكام المادة ٢٠٣ من القانون المدني.(المواد ٢٠٣ ، ٥٦٥ ، ٥٦٩ مدني)

(الطعن رقم ١٨٤٥ لسنة ٥٥ ق.جلسة ١٩٩٣/٦/١٠ س ٤٤ ع ٢ ص ٥٩٩)

يشترط في تعرض المؤجر. وعلي ما جري به قضاء هذه المحكمة. أن يكون غير مستند إلي حق له ، وكان استظهار هذا الخطأ الذي يترتب عليه نقص انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة هو تقدير موضوعي تستقل به محكمة الموضوع ما دام استخلاصها سائغا ، وكان الحكم المطعون فيه قد خلص إلي وجود نقص في انتفاع المطعون ضدهم بالمحلات المؤجرة استنادا لتقرير الخبير وجاء في أسبابه أن الممر الذي كانت تطل عليه محلات المستأجرين قد ضاق من ناحية عرضه ونقص الانتفاع به بمقدار ٣٠٪ بسبب أن المارة لن يجدوا فراغا كافيا لمشاهدة معروضات المستأجرين وأن الفترينة المقامة تؤثر علي نشاطهم التجاري - وانتهي الحكم إلي أن تعرض المؤجر غير مشروع ، فيكون قد استظهر خطأ المؤجر عند تعرضه في الانتفاع إلي غير حق له. في استخلاص سائغ له ما يسانده من الأوراق.

(م ٥٦٤ ، ٥٦٥ ، ٥٧١ مدنى)

(الطعن رقم ٧٧٨ لسنة ٤٨ ق جلسة ١٩٨٢/١١/٢٥ س ٣٣ ص)

إذ كان الحكم الانتهائي الصادر في الدعوى رقم..... بين الطاعن. المستأجر. والمطعون عليه الأول. المؤجر. وإن قضي بأن تمكين المستأجر من استعمال المصاعد ليس منحة من المؤجر وإنما هو التزام يقع علي عاتقه وأن الطاعن محق في إنقاص الأجرة عن شهر يوليو سنة ١٩٥٤ بمقدار ثلاثين جنيها لأن المطعون عليه الأول حرمه من الانتفاع بالمصاعد ، إلا أن استمرار الطاعن في خصم هذا المبلغ عن مدد الإجارة الأخرى منوط بثبوت استمرار المؤجر في الإخلال بالتزامه المذكور حسبما تحصله محكمة الموضوع من واقع الدعوى. وكان يبين من الحكمين الصادرين بين طرفي النزاع في الاستئنافين رقمي..... و..... أن كلا منهما صدر بشأن فروق الأجرة عن مدد تختلف عن المدة موضوع الدعوى الحالية ، وقام كل منهما علي ما حصلته المحكمة من إخلال المطعون عليهما بالتزامهما بتمكين الطاعن من الانتفاع بالمصاعد فلا حجية لأي من هذين الحكمين بالنسبة للفترة موضوع هذا الطعن رقم ، وإنما يكون الأمر متوقفا علي ما تحصله محكمة. الموضوع من الواقع في الدعوى علي ما تقدم ذكره ولما كان يبين من الحكم المطعون فيه أنه أورد تقريرات موضوعية سائغة تؤدي إلى ما استخلصه من أن المطعون عليهما لم يمنعا الطاعن من استعمال المصعد في النزول في الفترة المذكورة لما كان ذلك ، فإن النعي علي الحكم المطعون فيه بالخطأ في تطبيق القانون لمخالفته الأحكام السابقة يكون في غير محله.

(الطعن رقم ٣٥٦ لسنة ٤٠ ق جلسة ١٩٧٦/٣/٩ س ٢٧ ص ٥٨٧

المؤجر يلتزم. وعلي ما جري به قضاء هذه المحكمة ، بأن يمتنع عن كل ما من شأنه أن يحول دون انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة ولا يجوز له أن يحدث بالعين أوبملحقاتها أي تغيير يخل بهذا الانتفاع ،

فإذا أخل المؤجر بهذا الالتزام جاز للمستأجر أن يطلب التنفيذ العيني بمنع التعرض أوفسخ العقد أو إنقاص الأجرة بقدر ما نقص من الانتفاع مع التعويض في جميع الأحوال إن كان له مقتضي. ويجوز للمستأجر حتي يدفع المؤجر إلي التنفيذ العيني أن يحبس الأجرة عنه إلي أن يقوم بوقف تعرضه وذلك تطبيقا للدفع بعدم تنفيذ العقد عملا بالمادتين ١٦١ و٢٤٦ من القانون المدني ، وهو أمر لايحول دون أن يستعمل المستأجر حقه في طلب إنقاص الأجرة بنسبة ما نقص من انتفاعه بالعين المؤجرة حسبما تقضي به المادتان ٥٦٥/١و ٥٧١/١ من القانون المذكور علي ما سلف بيانه ومن ثم فلا محل لما يثيره الطاعنان .المؤجران .من أن قضاء الحكم المطعون فيه بإنقاص أجرة الأعيان المؤجرة ، لحرمان المستأجر من استعمال المصاعد في النزول. يخالف حجية الحكم الصادر في الدعوي السابقة الذي اقتصر علي تخويل المطعون عليه .المستأجر .الحق في حبس جزء من أجرة شهر يوليه سنة ١٩٥٤. ولما كان ما يدعيه الطاعنان من أن وفاء المستأجر بالأجرة كاملة ، عن المدة التي تنتهي في ١٩٦١/١٢/٣١ مؤداه أنه لايتمسك بالحق في الحبس أوالدفع بعدم التنفيذ مردودا بأن هذا الوفاء هو عن مدة سابقة علي المدة موضوع الدعوي ، هذا إلا أنه ليس من شأنه بفرض حصوله أن يمنع من القضاء بإنقاص الأجرة المستحقة بنسبة نقص الانتفاع بالعين المؤجرة لما كان ذلك ، فإن النعي علي الحكم المطعون فيه بالخطأ في تطبيق القانون يكون علي غير أساس.

(الطعن رقم ٥٨ لسنة ٣٩ ق جلسة ١٩٧٥/٤/٨ س ٢٦ ص ٧٦٦)

تنص المادة ٥٦٥ / ١ من القانون المدني علي أن للمستأجر أن يطلب إنقاص الأجرة بقدر ما نقص من الانتفاع بالعين المؤجرة. ولما كان تقدير النقص في الانتفاع بالعين المؤجرة الذي يحتسب علي أساسه إنقاص الأجرة هو من سلطة محكمة الموضوع. وكان يبين من الحكم المطعون فيه أن المحكمة في حدود سلطتها الموضوعية قدرت مقابل النقص في الانتفاع بالمصاعد بمبلغ واحد وعشرين جنيها في الشهر مستهدية في ذلك بالحكم الصادر في الدعوي السابقة بشأن حبس جزء من الأجرة مقابل الانتفاع بالمصاعد وبأجرة الأعيان المؤجرة عموما ، فإن النعي علي الحكم يكون في غير محله.

(الطعن رقم ٥٨ لسنة ٣٩ ق جلسة ١٩٧٥/٤/٨ س ٢٦ ص ٧٦٦)

المبحث الثاني

الفسخ بسبب التعرض

النصوص

تنص المادة ٥٧١ من القانون المدني:

١ - على المؤجر أن يمتنع عن كل ما من شأنه أن يحول دون انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة ، ولا يجوز له أن يحدث بالعين أوبملحقاتها أى تغيير يخل بهذا الانتفاع. ٢ - ولا يقتصر.ضمان المؤجر على الأعمال التي تصدر منه أومن أتباعه ، بل يمتد هذا الضمان إلى كل تعرض أوإضرار مبنى على سبب قانوني يصدر من أى مستأجر آخر أومن أى شخص تلقى الحق عن المؤجر.

كما تنص المادة ٥٧٥ من القانون المدني" ١ - لايضمن المؤجر للمستأجر التعرض المادي إذا صدر من أجنبى ما دام المتعرض لايدعى حقا ، ولكن هذا لايخل بما للمستأجر في الحق في أن يرفع باسمه على المتعرض دعوى المطالبة بالتعويض وجميع دعاوى وضع اليد.
٢ - على أنه إذا وقع التعرض المادي لسبب لايد للمستأجر فيه، وكان هذا التعرض من الجسامة بحيث يحرم المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة، جاز له تبعا للظروف أن يطلب فسخ العقد أوإنقاص الأجرة.

كما تنص المادة ٥٧٢ من القانون المدنى" ١ - إذا ادعى أجنبى حقا يتعارض مع ما للمستأجر من حقوق بمقتضى عقد الإيجار ، وجب على المستأجر أن يبادر بإخطار المؤجر بذلك وكان له أن يخرج من الدعوى ، وفى هذه الحالة لاتوجه الإجراءات إلا إلى المؤجر.
٣ - فاذا ترتب على هذا الادعاء أن حرم المستأجر فعلا من الانتفاع الذى له بموجب عقد الايجار ، جاز له تبعا للظروف أن يطلب الفسخ أوانقاص الأجرة مع التعويض إن كان له مقتض.

كما تنص المادة ٥٧٨ من القانون المدني" يقع باطلا كل اتفاق يتضمن الإعفاء أوالحد من ضمان التعرض أوالعيب إذا كان المؤجر قد أخفى عن غش سبب هذا الضمان.

البيان والتعليق

أولا: مسئولية المؤجر عن ضمان التعرض الشخصى منه وحقوق المستأجر فى حالة تحقق التعرض

الأصل العام والمقرر وفقاً للمادة ٥٧١ من القانون المدنى أن يمتنع المؤجر عن كل ما من شأنه أن يحول دون إنتفاع المستأجر بالعين المؤجرة ويستوى أن يكون التعرض – مادي- كأن يحدث المؤجر تغيرا فى العين المؤجرة – أوقانونى - كأن يدعى المؤجر حقا قانونيا على العين المؤجرة كما لو أجر

العين بوصفه وكيلا عن المالك وصاحب حق انتفاع على العين ثم تملكها بعد ذلك وطالب المستأجر بالعين بوصفه مالك.

وهذا الضمان بعدم التعرض لايتقادم ويلتزم به المؤجر مادام عقد الإيجار مازال قائماً ولم يقض بفسخه رضاءً أوقضاءً كما انه التزام غير قابل للإنقسام فلو تعدد المؤجرين وجب على كلا منهم الامتناع عن التعرض للمستأجر، وفى هذا الشأن قضت محكمة النقض (....ومن ثم لايجدى الطاعنة التحدى بأنها تمسكت بملكيتها لشقة النزاع على الشيوع مع باقى المطعون ضدهم أوأن جميع الشركاء قد وافقوا على إقامتها بالشقة محل النزاع إذ يعتبر ذلك كله من قبيل التعرض المحظور على المؤجرين سيما وأن عقد الإتفاق المشار إليه المتضمن لعقد إيجار شقة النزاع قد صدر من جميع الشركاء.ومنهم الطاعنة.ومن ثم يكون النعى غير منتج وبالتالى غير مقبول ولا يعيب الحكم المطعون فيه إغفال الرد عليه.

(الطعن رقم ٧٣٧ لسنة ٥٨ ق جلسة ١٩/١١/١٩٩٢ س ٤٣ ع ٢ ص ١١٧٠ ق ٢٣٧)

■ شروط ضمان التعرض الشخصي من المؤجر:

١- وقوع التعرض بالفعل سواء كان التعرض مادى أوقانونى ويستوى أن يكون صادرا من المؤجر نفسه أوأحد أتباعه كالبواب والعاملين لديه.

٢- أن يكون التعرض وقع أثناء مدة الايجارفيجب أن يكون العقد قائما مستمرا حتى ولو كان في مرحلة التجديد وفقا للمادة٥٦٣ مدني

٣- أن يكون من شأن التعرض أن يحول دون انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة ، أوبملحقاتها أويخل بهذا الانتفاع كأن يقوم المؤجر بأعمال هدم أوتركيبات لم يكن هناك اتفاق عليها بعقد الإيجار وكانت بدون ترخيص الجهات الإدارية المختصة..

٤- ألا يكون للمؤجر حق ثابت يستند إليه في أعمال التعرض التي قام بها سواء كان هذا الحق مبعثه القانون أوحكم قضائي أوالاتفاق كما لو قام المؤجر بأعمال بناء تعليه أوغيرها وتضمن الاتفاق في عقد الإيجار على أحقيته في ذلك.وأفضل مثال تطبيقي لذلك أحقية المؤجر في إجراء الترميمات الضرورية المستعجلة اللازمة لحفظ العين كما نصت عليها المادة ٥٧٠ مدني.فلا يكون المؤجر فى هذه الحالة متعرضا للمستأجر عند اجراء الترميمات.

وحقوق المستأجر فى حالة التعرض الشخصي من المؤجر أوأتباعه تنحصر في:

١- طلب فسخ عقد الإيجار : يحق للمستأجر أن يطلب فسخ عقد الإيجار إذا حصل تعرض

مادي كان أوقانوني من المؤجر أوأحد اتباعه وذلك في انتفاعه بالعين المؤجرة إلا أن للقاضي له مطلق السلطة التقديرية في تقدير الفسخ من عدمه ما لم يكن عقد الإيجار قد تضمن الاتفاق على شرط فاسخ صريح مقرر لصالح المستأجر وطلب إعماله وتحققت المحكمة من توافر السبب الموجب للفسخ تعين على المحكمة إعمال الشرط الفاسخ الصريح..

٢- ويجوز للمستأجر بدلا من طلب فسخ العقد أن يطلب إنقاص الأجرة بقدر ما نقص من الانتفاع في العين المؤجرة، باعتبار أن استحقاق الأجرة مرهون بتحقق المنفعة وفى نقصها يكون الحق في طلب إنقاص الأجرة.فإذا فوت المؤجر الانتفاع علي المستأجر بتعرضه للمستأجر فى انتفاعه بالعين المؤجرة يكون من حق المستأجر قانونا أن يدفع بعدم استحقاق المؤجر للأجرة - وحبسها - كلها أوبعضها بالقدر الذي لم يستوف به منفعة العين المؤجرة.

٣- يحق للمستأجر طلب التنفيذ العيني بطلب إعادة الحال إلى ماكانت عليه إذا ما أصبح ذلك ممكناً ما لم يكن تنفيذ التزام المدين عيناً مرهقاً له إذ يجوز في هذه الحالة أن يقتصر على دفع تعويض نقدي إذا كان ذلك لايلحق بالدائن ضرراً جسيماً ،

**- ويحق للمستأجر في كافة الأحوال أن يطلب التعويض إن كان له مقتضى، ويستوي أن يطلب به على استقلال أومقترنا بطلب الفسخ أوإنقاص الأجرة أوالتنفيذ العيني.

وقررت الفقرة الثانية من المادة ٥٧١ أن لايقتصر ضمان المؤجر على الأعمال التي تصدر منه أومن أتباعه ، بل يمتد هذا الضمان إلى كل تعرض أوإضرار مبنى على سبب قانوني يصدر من أى مستأجر آخر أومن أى شخص تلقى الحق عن المؤجر.

ثانيا: مسئولية المؤجر عن ضمان التعرض القانونى من الغير وحقوق المستأجر في حالة التعرض القانوني

وفقا لنص المادة ٥٧٢ من القانون المدنى لايتحقق التعرض للمستأجر من الغير- الذي بموجبه تقوم مسئولية المؤجر عنه ويضمنه - إلا إذا توافرت شروط أربعة:

١- أن يكون التعرض الصادر للمستأجر من الغير - أجنبى عن العقد - أى يكون المتعرض ليس من أطراف العقد - أما إذا كان التعرض صادر من المؤجر نفسه أومن أحد أتباعه فإن المؤجر يعد ضامنا لهذا التعرض الصادر منه أومن أتباعه بقوة القانون وفقا لنص المادة ٥٧١ مدني.

٢- أن يدعى الغير حقا قانونيا على العين المؤجرة ويتعارض مع حق المستأجر كالحق الذي يدعيه مشترى العقار الكائن به العين المؤجرة أويكون المؤجر قام بتأجير العين لمستأجر آخر خلال

نفس المدة المقررة للمستأجر الحالي.ويستوي أن يكون الحق المدعى به مستمد من المؤجر نفسه أومن غيره كما لو ثبتت ملكيه العين المؤجرة لشخص آخر غير المؤجر.

٣- أن يتحقق التعرض بالفعل ويحول دون انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة ويتحقق التعرض إما بقيام الغير بدخول العين المؤجرة مدعيا حقا عليها كحق المرور مثلا أوباللجوء للقضاء بإقامة دعوى قضائية كدعوى استرداد للعين المؤجرة.

٤- أن يكون التعرض وقع أثناء مدة الإيجار فيجب أن يكون العقد قائما مستمرا.

ومتى توافرت تلك الشروط يتعين على المستأجر - قبل المطالبة بحقوقه المترتبة على التعرض وفقا لنص المادة ٥٧٢ من القانون المدني - أن يبادر بإخطار المؤجر بذلك ، وفى هذه الحالة لاتوجه الإجراءات إلا إلى المؤجر.

ولم يشترط القانون شكلا معين للإخطار فقد يكون بموجب إنذار على يد محضر.أومن خلال محضر ادارى إثبات حاله أوخطاب بعلم الوصول أوبأى وسيلة يستطيع معها المستأجر أن يقيم الدليل على قيامه بالإخطار المذكور.والغاية من الإخطار إعطاء الفرصة للمؤجر في رفع ودفع هذا التعرض القانوني الواقع من الغير ولا سيما أن حق المستأجر على العين المؤجرة حق شخصي وليس حق عيني.

وإذا لم يقم المستأجر بإخطار المؤجر وفقا لما قررته المادة٥٧٢ مدني يكون قد أسقط حقه في الضمان المقرر له.

أما حقوق المستأجر في حالة الإخطار هي:

١- أن يلتزم المؤجر بدفع التعرض ورفعه عن المستأجر- وهو ما يعد تنفيذا عينيا للالتزام بالضمان باعاده الحال إلى ماكانت عليه ورفع التعرض ويستوى الصورة التى يقوم بها المؤجر فى رفع ودفع التعرض بدعوى قضائية كاسترداد حيازة أومنع تعرض أوغير ذلك.

ويحق للمستأجر أن يدفع التعرض الواقع من الغير باسمه الشخصي- باعتبار له حق شخصي على العين المؤجرة - من خلال دعاوى الحيازة الثلاث " الاسترداد ومنع التعرض ووقف الأعمال"

٢- أحقيه المستأجر طلب فسخ عقد الإيجار : يحق للمستأجر أن يطلب فسخ عقد الإيجار إذا حصل تعرض من الغير حال بين المستأجر وبين انتفاعه بالعين المؤجرة ،إلا أن للقاضي له مطلق السلطة التقديرية في تقدير الفسخ من عدمه ما لم يكن عقد الإيجار قد تضمن الاتفاق على شرط فاسخ صريح مقرر لصالح المستأجر وطلب إعماله وتحققت المحكمة من توافر السبب الموجب للفسخ تعين على المحكمة إعمال الشرط الفاسخ الصريح..

٣- ويجوز للمستأجر بدلا من طلب فسخ العقد أن يطلب إنقاص الأجرة بقدر ما نقص من الانتفاع في العين المؤجرة، باعتبار أن استحقاق الأجرة مرهون بتحقق المنفعة وفى نقصها يكون الحق في طلب إنقاص الأجرة.فإذا فوت المؤجر الانتفاع علي المستأجر بتعرض الغير للمستأجر في انتفاعه بالعين المؤجرة يكون من حق المستأجر قانونا أن يدفع بعدم استحقاق المؤجر للأجرة - وحبسها - كلها أوبعضها بالقدر الذي لم يستوف به منفعة العين المؤجرة

**- ويحق للمستأجر في كافة الأحوال أن يطلب التعويض إن كان له مقتضى ويستوي أن يطلب به على استقلال أومقترنا بطلب الفسخ أوإنقاص الأجرة أوالتنفيذ العيني برفع التعرض.

والإلتزام بعدم التعرض من الغير التزام غير قابل للانقسام فلو تعدد المؤجرين - أوورث المؤجر ورثه متعددون وجب على كلا منهم ضمان التعرض من الغير للمستأجر.

ويجوز الاتفاق على الإعفاء أوالحد من ضمان التعرض أوالعيب بشرط ألا يكون المؤجر قد أخفى عن غش سبب هذا الضمان ، فلو تبين وأثبت المستأجر أن المؤجر عن غش من هذا الأخير أخفى عنه التعرض فإن الشرط المعفى من الضمان يكون باطلا وهو ما نصت عليه المادة ٥٧٨ من القانون المدني " يقع باطلا كل اتفاق يتضمن الإعفاء أوالحد من ضمان التعرض أوالعيب إذا كان المؤجر قد أخفى عن غش سبب هذا الضمان"

ثالثا: عدم مسئولية المؤجر عن ضمان التعرض المادي من الغير

الأصل أن المؤجر لايضمن التعرض المادي الحاصل للمستأجر من الغير حيث قررت المادة ٥٧٥ مدني "..لا يضمن المؤجر للمستأجر التعرض المادي إذا صدر من أجنبى ما دام المتعرض لايدعى حقا.." وهو ما استقر عليه قضاء محكمة النقض من " المؤجر لايضمن التعرض المادي الحاصل من غيره...."

(الطعن رقم ٧٩ لسنة ١٧ ق جلسة ١٩٤٩/١/٦ مجموعة الربع قرن ص١٠٠)

وعدم مسئولية المؤجر عن عدم التعرض المادي للمستأجر في انتفاعه بالعين المؤجرة مشروط بتوافر ثلاثة هي:

١- أن يكون التعرض المادي للمستأجر واقع من الغير ولا علاقة له بالمؤجر.

٢- ألا يكون المتعرض للمستأجر يستند الى حق قانوني مقرر له على العين المؤجرة بموجب عقد

أوحكم قضائي أونص قانوني.

٣- أن يكون حدوث التعرض خلال مدة العقد وسريانه وبعد استلام المستأجر للعين المؤجرة.

إلا أنه استثناء على الأصل العام يجوز للمستأجر الرجوع على المؤجر في حالة وجود تعرض مادي من الغير وذلك في حالتين:

١- إذا اشترط المستأجر على المؤجر بعقد الإيجار ضمان التعرض المادي الصادر من الغير،باعتبار أن ضمان التعرض المادي للغير ليس من النظام العام. ومن ثم تسرى نفس الأحكام المقررة في حالة ضمان المؤجر التعرض القانوني من الغير السالف ذكره.

٢- إذا حرم المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة بسبب التعرض المادي على أنه إذا وقع التعرض المادي لسبب لايد للمستأجر فيه ، وكان هذا التعرض من الجسامة بحيث يحرم المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة ، جاز له تبعا للظروف أن يطلب فسخ العقد أوإنقاص الأجرة حسبما نصت الفقرة الثانية من المادة ٥٧٥ مدني. التي تنص على "١- لايضمن المؤجر للمستأجر التعرض المادي إذا صدر من أجنبى ما دام المتعرض لايدعى حقا، ولكن هذا لايخل بها للمستأجر في الحق في أن يرفع باسمه على المتعرض دعوى المطالبة بالتعويض وجميع دعاوى وضع اليد. ٢- على أنه إذا وقع التعرض المادي لسبب لا يد للمستأجر فيه، وكان هذا التعرض من الجسامة بحيث يحرم المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة، جاز له تبعا للظروف أن يطلب فسخ العقد أوإنقاص الأجرة."

متى يحق للمستأجر طلب فسخ العقد في حالة توافر التعرض المادي من الغير؟

يحق للمستأجر طلب فسخ الإيجار أوإنقاص الأجرة في حالة وجود تعرض مادي من الغير متى توافرت الشروط الآتية:

١- ثبوت وقوع التعرض المادي من الغير بسبب لايد للمستأجر فيه ولا راجع إليه أما إذا ثبت أن التعرض المادي الواقع من الغير كان راجع بسبب المستأجر فيسقط حقه في ضمان التعرض المادي من الغير.

٢- أن يكون التعرض من الجسامة بحيث يحول بين المستأجر وبين الانتفاع بالعين المؤجرة ، كما لو وقع التعرض المادي على العين نفسها سواء بإتلافها ، أوكان التعرض على الانتفاع نفسه كما لو وقع تعرض يحول دون الانتفاع بالعين المؤجرة كقيام حرب أوثورة تفرض على المستأجر ترك العين المؤجرة دون انتفاع.أو اغتصبت العين المؤجرة وتم التعدي عليها من الغير ومنع المستأجر من دخول العين،

تطبيقات قضائية لمحكمة النقض

النص في المادة ٥٧٢ / ١ من القانون المدني على أن - إذ ادعى أجنبى حقا يتعارض مع للمستأجر من حقوق بمقتضى عقد الإيجار ، وجب على المستأجر أن يبادر إلى إخطار المؤجر بذلك ، وكان له أن يخرج من الدعوى وفى هذه الحالة لاتوجه الإجراءات إلا إلى المؤجر - يدل على أن مناط ضمان المؤجر للتعرض الصادر من الغير المبنى على سبب قانوني يكون بادعاء أجنبى حقا يتعلق بالعين المؤجرة ويتعارض مع حق المستأجر في استعماله لها بالطريقة المنصوص عليها في عقد الإيجار أما إذا كان التعرض الصادر من الغير مبنيا على مخالفة المستأجر الانتفاع بالعين المؤجرة بالطريقة المشروطة في عقد الإيجار فإن المؤجر لايضمن هذا التعرض.

(الطعن رقم ٣١ لسنة ٦٠ ق جلسة ١٧/ ٢/ ١٩٩٤ س ٤٥ ج ١ ص ٣٨٨)

المقرر في قضاء هذه المحكمة - أنه وإن كان لامسئولية على المؤجر عند التعرض المادي الواقع على المستأجر منه إذا كان صادرا من الغير ، إلا أنه يكون مسئولا عنه إذا كان هذا الغير مستأجرا منه أيضا ، إذ يعتبر بذلك في حكم أتباعه المشار إليهم في المادة ٥٧١ من القانون المدني ، باعتبار أنه تلقى الحق في الإيجار عنه ، وأن صلته به هي التي مكنت له من التعرض للمستأجر الآخر فيمتد ضمان المؤجر إلى هذا التعرض.

(الطعن رقم ٦٨٠ لسنة ٥١ جلسة ١٩٨٧/١١/١٥ ص ٩٤٦ لسنة ٣٨)

لا يملك المستأجر أن يرفع دعوى منع التعرض ضد المؤجر لأن حيازته للعقار المؤجر غير مقترنة بنية التملك وعلاقته بالمؤجر إنما تقوم عل عقد الإيجار لاعلى الحيازة التي تبيح لصاحبها رفع دعوى منع التعرض وهى ليست مجرد التسلط المادي على العقار بل يجب أن تكون مقترنة بنية التملك. ولم يخالف القانون المدني الجديد القانون المدني القديم في هذا الخصوص. أما ما أباحه القانون الجديد في المادة ٥٧٥ للمستأجر من رفع دعاوى اليد جميعاً ضد غير المؤجر، فإنه استثناء من القاعدة العامة.

(الطعن رقم ٣٩٣ لسنة ٢٣ ق جلسة ١٩٥٨/١/٢٣ س ٩ ص ١٠٦)

متي كانت المطعون ضدها الأولي قد طلبت الحكم بالتعويض الذي قدرته في الصحيفة وما يستجد ابتداء من أول نوفمبر سنة ١٩٦٥ لحين إزالة التعرض وكان يبين من الرجوع إلي تقرير الخبير أنه أثبت حصول تعرض المطعون ضده الثاني للعين المؤجرة محل النزاع ، وذلك في كل المرات التي انتقل فيها للمعاينة ، كما يبين من الرجوع إلي محاضر أعمال هذا الخبير أن وكيل الشركة الطاعنة قرر أن الشركة أنذرت المطعون ضده الثاني بفسخ عقد الإيجار المبرم بينهما إن لم يكف عن التعرض للمطعون ضدها الأولي في العين المؤجرة إليها من نفس الشركة والمجاورة للعين المؤجرة للمطعون ضده الثاني ، فإن ما قرره الحكم المطعون فيه من أن تعرض

المطعون ضده المذكور لم يزل قائما استنادا إلي تقرير الخبير ومحاضر أعماله لايكون قد خالف الثابت في الأوراق ولا يعيب الحكم. وقد قضي بالتعويض المستحق حتي نهاية شهر فبراير سنة ١٩٧٠ السابق علي صدوره. أنه لم يبين سنده في استمرار التعرض حتي ذلك التاريخ ، ذلك أنه متي ثبت حصول التعرض المادي ، فإنه يفترض استمراره إلي أن يقوم الدليل علي زواله.

(الطعن رقم ٤٥٤ لسنة ٤٠ ق جلسة ١٩٧٥/٢/١٩ س ٢٦ ص ٤٤٠)

مفاد نص المادتين ٥٧٥ / ١ و٩٥٨ من القانون المدني يدل علي أن المشرع وإن كان قد أباح للمستأجر أن يرفع باسمه علي المتعرض جميع دعاوي الحيازة ، سواء كان تعرض الغير له تعرضا ماديا أوتعرضا مبنيا علي سبب قانوني إلا أن شرط ذلك أن تكون له حيازة مادية وحالية علي العين ومعني كونها مادية أن تكون يده كحائز متصلة بالعقار اتصالا فعليا يجعل العقار تحت تصرفه المباشر ومعني كونها حالية أن يكون هذا الاتصال قائما حال وقوع الغصب وإذ انتهي الحكم المطعون فيه إلي رفض الدعوي علي سند من عدم توافر أي حيازة للطاعن فإنه لايكون قد أخطأ في تطبيق القانون.

(الطعن رقم ١٣٧٧ لسنة ٥١ ق جلسة ١٩٨٩/٤/١٧ س ٤٠ ص ٩٥)

إذا كان التعرض للمستأجر في الأرض التي استأجرها مبنيا علي سبب قانوني هو ادعاء المتعرض تملك هذه الأرض بطريق البدل الحاصل بينه وبين المؤجر فلا يجوز للمستأجر أن يقاضي المتعرض لأنه ليس له حق عيني علي العين المؤجرة ولا تربطه به علاقة قانونية تجيز له مقاضاته.

(الطعن رقم ٧٠ لسنة ١٨ ق جلسة ١٩٥٠/١/١٩ س ١ ص ١٩٨)

أباح القانون المدني في المادة ٥٧٥ منه للمستأجر رفع دعاوى اليد جميعا ضد غير المؤجر ومن ثم فإنه يجوز لكل من المستأجرين المتزاحمين أن يرفع على الآخر دون حاجة لإدخال المؤجر في الدعوى.

(الطعن رقم ١١٨٨ لسنة ٤٩ ق جلسة ١٩٨٤/١٢/١٠ س ٣٥ ع ٢)

إذا استأجر شخص مكاناً لتشغيله شركة فإنه طبقاً للمادة ١٥٣ من القانون المدني يعتبر متعهداً بأن تقبل الشركة باعتبارها شخصاً معنوياً أن تستأجر المكان ، فإذا قبلت يعتبر المستأجر قد أوفي بالتزامه وينشأ عقد إيجار جديد بين المؤجر والشركة كشخص معنوي ولا يعود له بصفته الشخصية علاقة بالمكان المؤجر ، وأخذاً بهذا فإن حيازة المطعون عليه. مستأجر المكان للشركة. للعين تنتفي ولا يملك الإدعاء باستئجاره للمكان لرفع دعاوي اليد ضد الأجنبي عن عقد الإيجار طبقاً للمادة ٥٧٥ من القانون المدني.

(الطعن رقم ١٦٩٨ لسنة ٤٨ ق جلسة ١٩٨٠/١/٩ س ٣١ ص ١١٧)

إذ كان عقد الإيجار الصادر من صاحب الحق في التأجير ينشيء للمستأجر حقاً شخصياً

في الانتفاع بالعين المؤجر يتصل اتصالا وثيقاً بها ومن ثم يحق له مواجهة كل من يتعرض له في الانتفاع بها ويدعى لنفسه حقا شخصياً سواء كان مستأجر للعين من ذات المؤجر أوكان من الغير عملاً بالمواد ٥٧١ ، ٥٧٢ ، ٥٧٥ من القانون المدني بأن يدفع دعوى المستأجر المتعرض أوأن يكون هو المدعى في دعوى يرفعها على هذا المستأجر دون اختصام المؤجر وتكون المفاضلة بين العقدين وفقاً للأحكام القانون.

(الطعن رقم ٨٢٩ لسنة ٥٨ جلسة ١٩٩٢/١١/٥ س ٤٣ ع ٢ ص ١١٣٣)

القانون المدني اعتبر المستأجر حائزا تحميه جميع دعاوي الحيازة ، وطبقت المادة ١/٥٧٥ من القانون المدني ، هذا الحكم تطبيقا صحيحا في صدد التعرض المادي الصادر من الغير ، فأجازت للمستأجر أن يرفع باسمه علي المتعرض جميع دعاوي الحيازة ، سواء كان تعرض الغير له. ماديا أوتعرضا مبنيا علي سبب قانوني.

(الطعن رقم ان رقما ٢٥ و٢٨ لسنة ٥٠ ق جلسة ١٩٨١/١/١ س٣٢ ص ٨٩)

إقامة الغير دعوى بشأن ملكيته للعين المؤجرة. أثره. اعتباره تعرضاً قانونياً للمستأجر يجيز له حبس الأجرة حتى يدفع المؤجر التعرض.

(الطعن رقم ١٣٥٢٨ لسنة ٧٥ ق.جلسة ٢٠٠٧/٦/٢٧)

(الطعن رقم ٣٣٧٠ لسنة ٧٦ ق.جلسة ٢٠٠٧/٢/١)

المبحث الثالث

الفسخ لوجود عيب بالعين المؤجرة

النصوص

تنص المادة ٥٧٧ من القانون المدنى:

١ - إذا وجد بالعين المؤجرة عيب يتحقق معه الضمان ، جاز للمستأجر تبعا للظروف أن يطلب فسخ العقد أوإنقاص الأجرة ، وله كذلك أن يطلب إصلاح العيب أوأن يقوم هو بإصلاحه على نفقة المؤجر إذا كان هذا الإصلاح لايبهظ المؤجر.

٢ - فإذا لحق المستأجر ضرر من العيب التزم المؤجر بتعويضه، ما لم يثبت أنه يجهل وجود العيب.

كما تنص المادة ٥٧٦ من القانون المدني:

١ - يضمن المؤجر للمستأجر جميع ما يوجد في العين المؤجرة من عيوب تحول دون الانتفاع بها، أوتنقص من هذا الانتفاع إنقاصا كبيرا ولكنه لايضمن العيوب التي جرى العرف بالتسامح فيها. وهو مسئول عن خلو العين من صفات تعهد الصراحة بتوافرها أوعند خلوها من صفات يقتضيها الانتفاع بها، كل هذا ما لم يقضى الاتفاق بغيره.

٢ - ومع ذلك لايضمن المؤجر العيب إذا كان المستأجر قد أخطر به أوكان يعلم به وقت التعاقد.

البيان والتعليق

النص في المادتين ٥٧٦، ٥٧٧ من القانون المدني يدل على أن المؤجر يلتزم بضمان العيب الخفي بالعين المؤجرة متى توافرت ثلاثة شروط:

١ - أن يثبت وجود بالعين المؤجرة عيوب مؤثرة بحيث تحول دون الانتفاع بها، أوتنقص من هذا الانتفاع إنقاصا كبيرا.أما إذا كان العيب غير مؤثر فلا مجال لإعمال النص ونصت المادة ٥٧٦على أن لايضمن المؤجر العيوب التي جرى العرف بالتسامح فيها- حتى ولو كان مؤثرا - مثل الرطوبة والتي جرى العرف على وجودها والتسامح فيها.

٢- يجب أن تكون العيوب خفيه فإذا كانت العيوب ظاهرة وتسلمها المؤجر مع علمه بها فلا يضمنها المؤجر وثبوت كون العيب ظاهرا أوخفيا يرجع في تحديده لمعيار الرجل العادي الذي يمكنه معرفة العيب من عدمه بمجرد الفحص العادي للعين المؤجرة.

٣- يجب ألا يكون العيب معلوم للمستأجر وقت تسلم العين المؤجرة برغم كونه خفيا كما لو أخطره به المؤجر عند تحرير العقد.

حقوق المستأجر في حالة تحقق شروط الضمان:

١- يجوز للمستأجر طلب إنقاص الأجرة بقدر ما نقص من الانتفاع في العين المؤجرة، باعتبار أن استحقاق الأجرة مرهون بتحقق المنفعة وفى نقصها يكون له الحق في طلب إنقاص الأجرة. فإذا فوت المؤجر الانتفاع علي المستأجر بتعمد إخفائه عيب خفي بالعين على المستأجر يعطى ذلك الحق للمستأجر قانونا أن يدفع بعدم استحقاق المؤجر للأجرة كلها أوبعضها بالقدر الذي لم يستوف به منفعة العين المؤجرة.

٢- كما يحق للمستأجر طلب التنفيذ العيني بطلب إصلاح العيوب الخفية التي بالعين المؤجرة إذا كان ذلك ممكناً، ما لم يكن تنفيذ ذلك عيناً مرهقاً له إذ يجوز في هذه الحالة أن يقتصر على دفع تعويض نقدي إذا كان ذلك لايلحق بالمستأجر ضرراً جسيماً، كما يجوز للمستأجر أن يقوم هو بإصلاح العيب على نفقة المؤجر إذا كان هذا الإصلاح لايبهظ المؤجر.

٣- طلب فسخ عقد الإيجار: إلا أن للقاضي له مطلق السلطة التقديرية في تقدير الفسخ من عدمه.

**- ويحق للمستأجر في كافة الأحوال أن يطلب التعويض إن كان له مقتضى ويستوي أن يطلب به على استقلال أومقترنا بطلب الفسخ أوإنقاص الأجرة أوالتنفيذ العيني برفع التعرض.

والالتزام بضمان العيب الخفي التزام غير قابل للانقسام فلو تعدد المؤجرين – أوورث المؤجر ورثه متعددون وجب على كلا منهم ضمان التعرض من الغير للمستأجر.

كما يجوز الاتفاق على الإعفاء أوالحد من العيب بشرط ألا يكون المؤجر قد أخفى عن غش سبب هذا الضمان ، فلو تبين وأثبت المستأجر أن المؤجر عن غش من هذا الأخير أخفى عنه العيب فإن الشرط المعفى من الضمان يكون باطلا وهو ما نصت عليه المادة ٥٧٨ من القانون المدني " يقع باطلا كل اتفاق يتضمن الإعفاء أوالحد من ضمان التعرض أوالعيب إذا كان المؤجر قد أخفى عن غش سبب هذا الضمان"

تطبيقات قضائية لمحكمة النقض

النص في المادتين ٥٧٦ ، ٥٧٧ من القانون المدني يدل على أن المؤجر يلتزم بضمان العيب الخفي بالعين المؤجرة متى كان المستأجر لايعلم بوجوده وقت التعاقد وكان هذا العيب مؤثرا يحول دون الانتفاع بالعين في الغرض الذي أجرت من أجلة أوينقص من هذا الانتفاع بقدر كبير مما لايجرى العرف على التسامح فيه ، فإذا ما تحقق وجود العيب على هذا النحو جاز للمستأجر أن يطلب فسخ

العقد مع التعويض عما يكون قد أصابه من ضرر بسبب الحرمان من الانتفاع بالعين المؤجرة ، كما يجوز له إنقاص الأجرة.

(الطعن رقم ٩٣٤ لسنة ٥٥ ق جلسة ١٩٩٠/٦/٢٧ ص ٣٧٤ لسنة ٢ ع ٤١)

لم ينص القانون المدني القديم على ميعاد محدد لتقديم دعوى الضمان الناشئ عن وجود العيب الخفي في العين المؤجرة وإلا سقط الحق فيها ، كما نص عليه صراحة في حالة البيع في المادة ٣٢٤ ، وكذلك القانون المدني الجديد الذي وان أورد نصا خاصا في المادة ٥٧٦ علي ضمان المؤجر للعيوب الخفية في العين المؤجرة إلا أنه لم ينص علي ميعاد معين لسقوط دعوي الضمان كما هو الشأن في حالة البيع الذي حدد فيها ميعاد لرفع الدعوي بنص المادة ٤٥٢ ، ومن ثم فإنه لايجوز قياس حالة الإيجار على حالة البيع ذلك أن تحديد ميعاد لدعوي الضمان في حالة البيع هو إجراء خاص لايجوز التوسع في تفسيره وتطبيقه بطريق القياس على حالة الإيجار ، كما أنه لايتفق مع طبيعة عقد الإيجار الذي يفرض علي المؤجر التزاما بضمان العيوب الخفية التي تظهر في الشيء المؤجر مدة عقد الإيجار.

(الطعن رقم ٣١٧ لسنة ٢١ ق جلسة ١٩٥٥/٣/١٧ س ٦ ص ٨٣٨)

مفاد نص المادة ٥٦٧ من القانون المدني أن التزام المؤجر طبقا لأحكام الإيجار في القانون المدني بصيانة العين المؤجرة وحفظها إنما هو تقرير للنية المحتملة للمتعاقدين وأنه إذا اتفق الطرفان على ما يخالفها تعين إعمال اتفاقهما ، وإذ أورد المشرع هذه المادة والمادة ٥٧٧ التي تقضي بالتزام المؤجر بضمان العيوب الخفية بالعين المؤجرة وغيرها من النصوص التي تنظم أحكام عقد الإيجار وتبين آثاره وتحدد المسئولية عن الإخلال بتنفيذه بالفصل الأول من الباب الثاني من القانون المدني ، كما أورد في شأن العقود الأخرى المنصوص عليها بذات الكتاب الأحكام التي تناسبها في هذا الخصوص وكانت المادة ١/١٧٧ من القانون المدني الخاصة بمسئولية حارس البناء قد وردت بالفصل الثالث من الباب الأول من الكتاب الأول ضمن النصوص المتعلقة بالمسئولية عن العمل غير المشروع وإذ خص المشرع علي هذا النحو المسئولية العقدية والمسئولية التقصيرية كلا منهما بأحكام تستقل بها عن الأخرى ، وجعل لكل من المسئوليتين في تقنينه موضعا منفصلا عن المسئولية الأخرى ، فقد أفصح بذلك عن رغبته في إقامة نطاق محدد لأحكام كل من المسئوليتين فإذا قامت علاقة تعاقدية محددة بأطرافها ونطاقها ، وكان الضرر الذي أصاب المتعاقدين قد وقع بسبب إخلال الطرف الآخر بتنفيذ العقد ، فإنه يتعين الأخذ بأحكام العقد وبما هو مقرر في القانون بشأنه باعتبار أن هذه الأحكام وحدها هي التي تضبط كل علاقة بين الطرفين بسبب العقد سواء عند تنفيذه صحيحا أوعند الإخلال بتنفيذه ولا يجوز الأخذ بأحكام المسئولية التقصيرية التي لايرتبط المضرور فيها بعلاقة عقدية سابقة لما يترتب علي الأخذ بأحكام المسئولية التقصيرية في مقام العلاقة العقدية من إهدار لنصوص العقد المتعلقة بالمسئولية عند

عدم تنفيذه مما يخل بالقوة الملزمة له ، وذلك ما لم يثبت ضد أحد الطرفين المتعاقدين أن الفعل الذي ارتكبه وأدي إلي الإضرار بالطرف الآخر يكون جريمة أويعد غشا أو خطأ جسيما مما تتحقق معه المسئولية التقصيرية تأسيسا علي أنه أخل بالتزام قانوني ، إذ يمتنع عليه أن يرتكب مثل هذا الفعل في جميع الحالات سواء كان متعاقدا أوغير متعاقد.

(الطعن رقم ٢٨٠ لسنة ٣٤ ق جلسة ١٩٦٨/٤/١٦ س ١٩ ص ٧٦٢)

(الطعن رقم ٢٦٨ لسنة ٤٧ ق جلسة ١٩٨١/١/٢٧ س ٣٢ ص ٣٥٥)

المبحث الرابع
الفسخ لنقص الانتفاع
بسبب تعرض جهة حكومية

النص

تنص المادة ٥٧٤ من القانون المدني:

إذا ترتب على عمل من جهة حكومية في حدود القانون نقص كبير في الانتفاع بالعين المؤجرة، جاز للمستأجر تبعا للظروف أن يطلب فسخ العقد أو إنقاص الأجرة، وله أن يطالب المؤجر بتعويضه إذا كان عمل الجهة الحكومية قد صدر لسبب يكون المؤجر مسئولا عنه، كل هذا ما لم يقض الاتفاق بغيره.

البيان والتعليق

وفقا لنص المادة ٥٧٤ من التقنين المدني التعرض الحاصل للمستأجر من جهة حكومية أيا كان نوعه ولا دخل للمؤجر فيه يعتبر في حكم التعرض الحاصل من الغير ولا مسئولية على المؤجر عنه – طالما لم يكن راجعا لحق قانوني للجهه الحكومية على العين المؤجرة – إلا أن ذلك مشروط بالآتي:

١- أن يكون تعرض الجهة الحكومية للمستأجر والعين المؤجرة قد تم بما لها من حقوق السلطة العامة ومن أمثله ذلك: الاستيلاء المؤقت – نزع الملكية للمنفعة العامة – هدم جزء من العين المؤجرة لأعمال توسعة في الشارع أو الميدان– تحديد الإقامة في شارع بأكمله لوجود أعمال خطيرة بالشارع أو لهدم عقارات مجاورة تستلزم إخلاء العين المؤجرة،وغير ذلك،

٢- ألا يكون التعرض الحاصل من الجهة الحكومية مبنى على سبب قانوني متعلق بالعين المؤجرة كأن يكون المؤجر قد تعاقد مع الجهة الحكومية بأي نوع من التعاقدات التي قد تحول دون انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة.

ومدلول الجهة الحكومية لا خلاف عليه بأنها كل جهة لها سلطات عامة بمقتضى الدستور والقانون كالهيئات والوزارات والمصالح الحكومية وما يتبعها من جهات تنصب في النهاية للخضوع لرقابة الدولة وسيطرتها.

حقوق المستأجر في حالة تحقق شروط الضمان:

١- يجوز للمستأجر يطلب إنقاص الأجرة بقدر ما نقص من الانتفاع في العين المؤجرة، باعتبار أن استحقاق الأجرة مرهون بتحقق المنفعة وفى نقصها يكون له الحق في طلب إنقاص الأجرة.فإذا فوت المؤجر الانتفاع علي المستأجر بتعمد إخفائه عيب خفي بالعين على المستأجر يعطى الحق للمستأجر قانونا أن يدفع بعدم استحقاق المؤجر للأجرة كلها أو بعضها بالقدر الذي لم يستوف به منفعة العين المؤجرة.

٢- كما يحق للمستأجر طلب التنفيذ العيني بطلب اعاده الشيء لأصله إذا كان ذلك ممكناً، ما لم يكن تنفيذ ذلك عيناً مرهقاً له.

٣- طلب فسخ عقد الإيجار: إلا أن للقاضي له مطلق السلطة التقديرية في تقدير الفسخ من عدمه حسب ظروف الحال.

**- ويحق للمستأجر في كافة الأحوال أن يطلب التعويض إن كان له مقتضى، ويستوي أن يطلب به على استقلال أومقترنا بطلب الفسخ أوإنقاص الأجرة أوالتنفيذ العيني برفع التعرض.

كما يجوز الاتفاق على الإعفاء من ضمان التعرض الحاصل من جهة حكومية بشرط ألا يكون المؤجر قد اخفي عن غش سبب هذا الضمان ، فلو تبين للمستأجر وأثبت أن المؤجر عن غش أخفى عنه العيب فإن الشرط المعفى من الضمان يكون باطلا ،وهو ما نصت عليه المادة ٥٧٨ من القانون المدني " يقع باطلا كل اتفاق يتضمن الإعفاء أوالحد من ضمان التعرض أوالعيب إذا كان المؤجر قد أخفى عن غش سبب هذا الضمان"

تطبيقات قضائية لمحكمة النقض

مفاد نص المادة ٥٧٤ من القانون المدني - أن المؤجر يلزم بتعويض المستأجر طالما طلب الأخير ذلك عن النقص في الانتفاع بالعين المؤجرة أواستحالة هذا الانتفاع نتيجة عمل صدر من جهة حكومية في حدود القانون لسبب لايكون المؤجر مسئولا عنه.

(الطعن رقم ١١٨ لسنة ٥٨ ق جلسة ١٩٩٠/٥/٢٣ ص ١٨٤ لسنة ٤١ ع ٢)

التعرض الحاصل للمستأجر من جهة حكومية بنزع ملكية العين المؤجرة للمنفعة العامة والاستيلاء عليها يعتبر صادرا في حدود القانون ولا دخل للمؤجر فيه ويعتبر في حكم التعرض الحاصل من الغير، ومن أجل ذلك يترتب عليه إنهاء العقد.

(الطعن رقم ٢٠٨ لسنة ٤٩ ق جلسة ١٩٨٢/٤/٢٢ س ٣٣ ص٤٢٥)

من المقرر في قضاء هذه المحكمة أن نزع ملكية العين المؤجرة للمنفعة العامة يعد هلاكا كليا يترتب عليه انفساخ عقد الإيجار بحكم القانون ومن تلقاء نفسه لاستحالة تنفيذه بسبب انعدام المحل لسبب أجنبي.

(الطعن رقم ٢٠٨ لسنة ٤٩ ق جلسة ١٩٨٢/٤/٢٢ س ٣٣ ص٤٢٥)

الفصل السادس

حالات البطلان

المبحث الأول

حالات بطلان عقد الإيجار لانتفاء ركن من أركانه

نتناول في هذا المبحث حالات البطلان التي تنتج عن وجود عيب بعقد الإيجار من العيوب التي تلحق بالأركان الأساسية للعقد من – " تراضي – محل – سبب " ولم نرغب في الإبحار والتوسع فيها حيث أن مجالها ليس هنا ولكن نعرض فقط لأهم النقاط والمسائل الأساسية التي تهم وتخص موضوع الكتاب وذلك من خلال عرض لتطبيقات لمحكمة النقض.

المطلب الأول

البطلان لعدم توافر أهلية التعاقد

الأصل وفقا لنص المادة ١٠٩ من القانون المدني أن كل شخص أهل للتعاقد ما لم تسلب أهليته أويحد منها بحكم القانون.،ووفقا للمواد ١١٠و ١١١ و١١١٢ ليس للصغير غير المميز حق التصرف في ماله ، وتكون جميع تصرفاته باطلة، أما إذا كان الصبي مميزا كانت تصرفاته المالية صحيحة متى كانت نافعة نفعا محضا ، وباطلة متى كانت ضارة ضررا محضا. ، أما التصرفات المالية الدائرة بين النفع والضرر ، فتكون قابلة للإبطال لمصلحة القاصر ، ويزول حق التمسك بالإبطال إذا أجاز القاصر التصرف بعد بلوغه سن الرشد ، أوإذا صدرت الإجازة من وليه أومن المحكمة بحسب الأحوال ، ووفقا للقانون إذا بلغ الصبي المميز الثامنة عشرة من عمره وأذن له في تسلم أمواله لإدارتها ، أوتسلمها بحكم القانون ، كانت أعمال الإدارة الصادرة منه صحيحة في الحدود التي رسمها القانون ، ووفقا للمادة ١١٤ من القانون المدني يقع باطلا تصرف المجنون والمعتوه إذا صدر التصرف بعد تسجيل قرار الحجر. أما إذا صدر التصرف قبل تسجيل قرار الحجر فلا يكون باطلا إلا إذا كانت حالة الجنون أوالعته شائعة وقت التعاقد. أوكان الطرف الآخر على بينه منها. وتعتبر جميع التصرفات الصادرة من الأولياء والأوصياء والقوام ، تكون صحيحة في الحدود التي رسمها القانون. حسبما نصت المادة١١٨ من القانون المدني.

وفى هذا الشأن قضت محكمة النقض:

نص المادة ١٣١ من القانون المدني القديم صريح في أن - مجرد عدم الأهلية موجب لبطلان المشارطة ولو لم يكن فيها ضرر - فمجرد قصر البائع كاف لقبول دعوي إبطال البيع حتى لو تجرد التصرف من أي غبن ومهما كان شأن إفادة البائع مما قبض من ثمن ، إذ لكل من الحالين حكم خاص لاسيما دعوي الإبطال ولا يؤثر عليها

(الطعن رقم ١٩٧ لسنة ١٨ ق جلسة١/٢/١٩٥١)

النص في الفقرة من المادة ١١٤ من القانون المدني على أنه - ... إذا صدر التصرف قبل تسجيل قرار الحجر فلا يكون باطلاً إلا إذا كانت حالة الجنون أوالعته شائعة وقت التعاقد أوكان الطرف الآخر على بينه منها - مفاده - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أن المشرع لم يستلزم لإبطال تصرف المعتوه الصادر قبل تسجيل قرار الحجر ما استلزمه في إبطال تصرف السفيه وذي الغفلة من أن يكون التصرف نتيجة استغلال أوتواطؤ بل اكتفى باشتراط شيوع حالة العته وقت التعاقد أوعلم

المتصرف إليه بها. فثبوت أحد هذين الأمرين يكفى لإبطال التصرف.

(الطعن رقم ٢٢٨٩ لسنة ٥٤ ق - جلسة ١٩٩٢/٦/٢٢ س ٤٣ ج١ ص ٨٤٣)

لما كان عقد البيع من التصرفات المالية الدائرة بين النفع والضرر على أساس أنه تترتب عليه حقوق والتزامات متقابلة ، فإنه طبقا للمادتين ١١٥ / ١ و ١١١ / ٢ من القانون المدني يكون التصرف بالبيع الصادر من المحجور عليه للغفلة أوالسفه قابل للإبطال لمصلحته ويزول حق التمسك بالإبطال إذا أجاز المحجور عليه التصرف بعد رفع الحجر عنه أوإذا صدرت الإجازة من القيم أومن المحكمة بحسب الأحوال وفقا للقانون.

(الطعن رقم ٣٠٨ لسنة ٤٢ ق جلسة ١٩٧٦/٢/٣ ص ٣٧٦)

يقضي الشق الثاني من الفقرة الأولى من المادة ١١١ من القانون المدني ببطلان تصرفات الصبي المميز متى كانت ضارة به ضررا محضا ، وتقضي الفقرة الثانية من المادة ١٤١ من ذات القانون بسقوط دعوى البطلان بمضي خمس عشرة سنة من وقت العقد ، ومؤدى هذين النصين مرتبطين أن يعتبر إقرار الصبي المميز بمحضر صلح تصرفا باطلا ، ولا تسقط الدعوى ببطلانه إلا بمضي خمس عشرة سنة منذ صدوره فيما لو اعتبر ضارا به ضررا محضا.

(الطعن رقم ٢١٣ لسنة ٣٤ ق جلسة ١٩٦٧/١٢/١٢ ص ١٨٦٦)

متي كانت التصرفات المالية الدائرة بين النفع والضرر .مثل التصرف بالبيع .قابلة للإبطال لمصلحة القاصر .كما هو حكم المادة ١١١ من القانون المدني .فإن القاصر في حال حياته أن يباشر طلب الإبطال بواسطة من يمثله قانوناً ، كما أن هذا الحق ينتقل بعد وفاته لوارثه بوصفه خلفاً عاماً له يحل محل سلفه في كل ما له وما عليه فتؤول إليه جميع الحقوق التي كانت لسلفه ، وإذ كان موضوع طلب الإبطال تصرفاً مالياً فإنه بهذا الوصف لايكون حقاً شخصياً محضاً متعلقاً بشخص القاصر بحيث يمتنع علي الخلف العام مباشرته.

(الطعن رقم ٤٢ لسنة ٢٤ ق جلسة ١٩٥٨/٢/٢٧س ٩ ص ١٦١)

لا تتقيد التصرفات إلا ابتداء من مرض الموت ، أما قبل ذلك فالمالك الكامل الأهلية حر التصرف في ملكه ولو أدي تصرفه هذا إلى حرمان ورثته أوتعديل أنصبتهم ما لم تكن تصرفاته مشوبة بعيب من العيوب.

(الطعن رقم ٢ لسنة ٦ ق جلسة ١٩٣٦/٦/٤)

ليس في القانون ما يحول دون التمسك بطلب بطلان التصرف لعيب في أهلية المتصرف بعد

الإخفاق في الادعاء بتزوير العقد الحاصل به هذا التصَرف لاختلاف نطاق ومرمي كل من الطعن رقم ين عن الآخر إذ يقتصر الأمر في الطعن رقم بالتزوير علي إنكار صدور التصرف من المتصرف دون التعرض للتصرف ذاته من حيث صحته وبطلانه في حين أن الطعن رقم ببطلان التصرف بصدوره من غير ذي أهلية موجه إلى ذات التصرف بإنكار توافر الأهلية في المتصرف فإذا ما ثبت للمحكمة فساد الادعاء بالتزوير وصحة إسناد التصرف إلى المتصرف ، فإن ذلك لايقتضي بطريق اللزوم أن يكون هذا المتصرف أهلا لصدور التصرف منه ، كما أن الطعن رقم بالتزوير لايتضمن في ذاته إقرار الطاعن بأهلية المتصرف ولا يفيد نزوله عن حقه في الطعن رقم بعد ذلك في التصرف لعيب في هذه الأهلية.

(الطعن رقم ٣٤٨ لسنة ٢٦ ق جلسة ١٩٦٢/٢/١٥ س ١٣ ص ٢٦٨)

المطلب الثاني

البطلان لوجود عيب من عيوب التراضي

تنص المادة ١٢٠ من القانون المدني :

(إذا وقع المتعاقد في غلط جوهري جاز له أن يطلب إبطال العقد، إن كان المتعاقد الآخر وقع مثله في هذا الغلط، أوكان على علم به، أوكان من السهل عليه أن يتنبه)

وتنص المادة ١٢٥ من القانون المدني :

((١ - يجوز إبطال العقد للتدليس إذا كانت الحيل التي لجأ إليها أحد المتعاقدين ، أونائب عنه من الجسامة بحيث لولاها لما أبرم الطرف الثاني العقد ، ٢ - ويعتبر تدليسا السكوت عمدا عن واقعة أوملابسة إذا ثبت أن المدلس عليه ما كان ليبرم العقد لو علم بتلك الواقعة أوهذه الملابسة))

وفقا لنصوص المواد من رقم ١٢٠ حتى رقم ١٢٤ من القانون المدني يجوز لأيٍ من المتعاقدين إذا كان واقعا في غلط ثم أثبت أنه لولا هذا الغلط لما أقدم على التعاقد أن يطلب إبطال العقد ،ويكفى وقوع أحد العاقدين في غلط دفعه إلى التعاقد وطلبه لإبطال العقد دون اشتراط وقوع المتعاقد الآخر في الغلط ، فيحق له طلب إبطال العقد للغلط ولو كان المتعاقد الآخر حسن النية غير عالم بغلط صاحبه. إلا أنه يشترط لإبطال العقد للغلط سواء كان في الواقع أوفي القانون أن يكون جوهريا، أي أن يكون هو الذي دفعه إلى التعاقد.

ووفقا لنص المادتين ١٢٥ و١٢٦ من القانون المدني يجوز طلب إبطال العقد للتدليس إذا كانت الحيل التي لجأ إليها أحد المتعاقدين، أونائب عنه من الجسامة بحيث لولاها لما أبرم الطرف الثاني العقد.و يشترط في الغش والتدليس أن يكون أحد المتعاقدين قد استعمل في خدع المتعاقد الآخر حيلة ، وأن تكون هذه الحيلة غير مشروعة قانونا ،والتدليس إما أن يكون إيجابيا باستعمال طرق احتيالية أوأن يكون سلبيا بتعمد المتعاقد كتمان أمر عن المتعاقد الآخر متى كان هذا الأمر يبلغ حداً من الجسامة بحيث لو علمه الطرف الأخر لما أقدم على التعاقد ، واستخلاص عناصر التدليس الذي يجيز إبطال العقد يعد من وقائع الدعوى،وتقدير ثبوته أوعدم ثبوته من المسائل التي تستقل بها محكمة الموضوع دون رقابة عليها من محكمة النقض ما دام قضاؤها مقاما على أسباب سائغة.

*** ووفقا لنص المادة ١٢٧ و١٢٨ من القانون المدني.. يجوز إبطال العقد للإكراه إذا تعاقد شخص تحت سلطان رهبه بعثها المتعاقد الآخر في نفسه دون حق وكانت قائمه على أساس. ، وتكون الرهبة قائمة على أساس إذا كانت ظروف الحال تصور للطرف الذي يدعيها أن خطرا جسيما محدقا

يهدده هو أوغيره في النفس أوالجسم أوالشرف أوالمال. ، ويراعى في تقدير الإكراه جنس من وقع عليه هذا الإكراه وسنه وحالته الاجتماعية والصحية وكل ظرف آخر من شأنه أن يؤثر في جسامة الإكراه.

والإكراه المبطل للرضا لايتحقق إلا بتهديد المتعاقد المكره بخطر جسيم محدق بنفسه أوبماله أوباستعمال وسائل ضغط أخرى لاقبل له باحتمالها أوالتخلص منها ، ويكون من نتيجة ذلك حصول رهبه يبعثها المكره في نفس المكره بغير حق فتحمله على الإقرار ما لم يكن ليقبله اختيارا. وتقدير وسائل الإكراه ومبلغ جسامتها وتأثيرها في مسلك العاقد من الأمور الواقعية التي تستقل بالفصل فيها محكمة الموضوع مراعية في ذلك جنس من وقع عليه الإكراه وسنه وحالته الاجتماعية وكل ظرف أخر من شأنه أن يؤثر في جسامة الإكراه. دون رقابة من محكمة النقض متي أقامت قضاءها علي أسباب سائغة.

*** ووفقا لنص المادة ١٢٩/(١) إذا كانت التزامات أحد المتعاقدين لاتتعادل البتة مع ما حصل عليه هذا المتعاقد من فائدة بموجب العقد أومع التزامات المتعاقد الأخر ، وتبين أن المتعاقد المغبون لم يبرم العقد إلا لأن المتعاقد الآخر قد استغل فيه طيشا بينا أوهوى جامحا ، جاز للقاضي بناء على طلب المتعاقد المغبون أن يبطل العقد أوأن ينقص التزامات هذا المتعاقد. (٢) ويجب أن ترفع الدعوى بذلك خلال سنة من تاريخ العقد، وإلا كانت غير مقبولة. (٣) ويجوز في عقود المعاوضة أن يتوقى الطرف الآخر دعوى الإبطال ، إذا عرض ما يراه القاضي كافيا لرفع الغبن.

وفى هذا الشأن قضت محكمة النقض:

البطلان للوقوع في غلط

يجوز القضاء ببطلان العقد إذا أثبت أحد المتعاقدين أنه كان واقعا في غلط ثم أثبت أنه لولا هذا الغلط لما أقدم على التعاقد ، ويجوز مع القضاء ببطلان العقد أن يحكم بالتعويض إذا ترتب عليه إضرار بأحد المتعاقدين ، ويكون ذلك لاعلى اعتبار أنه عقد بل باعتباره واقعة مادية ، متى توافرت شروط الخطأ الموجب للمسئولية التقصيرية في جانب المتعاقد الآخر الذي تسبب بخطئه في هذا الإبطال.

(الطعن رقم ١٣٤ لسنة ٣٦ ق جلسة ١٩٧٠/٦/٢ ص ٩٦١)

إن المادة ١٢٨ من القانون المدني تقول أن من عقد مشارطه تعهد فيها بشيء ولم تكن مبنية على رضا صحيح منه فلا يكون ملزماً بوفاء ما تعهد به ، والمادتين ١٣٣ و١٣٤ تقولان أن الرضا لايكون صحيحاً إذا وقع عن غلط في أصل الموضوع المعتبر في العقد. وإذ كانت هذه المواد لم تشترط النظر إلى حال المتعاقد الآخر من الغلط الواقع فيه المتعاقد الغالط فإنها تكون قد بينت أن غلط الغالط كاف وحده في عدم إلزامه بالوفاء. فإذا أثبت المتعاقد أنه كان واقعاً في غلط ثم أثبت أنه لولا الغلط ما كان

عقد المشارطة حكم له ببطلانها ولو كان المتعاقد الآخر حسن النية غير عالم بغلط صاحبه ، إذ أن حسن نيته ليس من شأنه أن يقيم مشارطه باطلة وإنما هو قد يجعل له على الغالط حقاً في تعويض إن كان يستحقه تطبيقاً لقواعد المسئولية فإذا قضى الحكم ببطلان الإقرار الموقع من الممول بموافقته على تقدير مصلحة الضرائب لأرباحه بناء على أن موافقته كانت عن غلط وقع فيه ، فإنه لايكون بحاجة إلى تحرى علم مصلحة الضرائب بغلطه.

(الطعن رقم ٢٩ لسنة ١٧ ق جلسة ١٩٤٨/٤/١ مجموعة الربع قرن ص ٧٨٢)

يترتب علي التصرفات الصادرة من صاحب المركز الظاهر المخالف للحقيقة إلي الغير حسن النية ما يترتب علي التصرفات الصادرة من صاحب المركز الحقيقي ، متي كانت الشواهد المحيطة بالمركز الظاهر من شأنها أن تولد الاعتقاد العام بمطابقة هذا المركز للحقيقة وإذ كان يبين من الحكم الابتدائي الذي أيده الحكم المطعون فيه وأحال إليه أن الطاعن قد تمسك في دفاعه أمام محكمة الموضوع بأنه وإن صح أن نقابة مستخدمي قناة السويس قد زال وجودها القانوني بصدور قانون تأميم الشركة العالمية لقناة السويس إلا أن وجودها الفعلي قد ظل قائما حتي صدور قرار وزير الشئون الاجتماعية رقم ٢١ لسنة ١٩٥٩ حيث ظلت تباشر نشاطها حتي هذا التاريخ ، وأن هذا الوجود الفعلي الظاهر الذي كان معترفا به من هيئة قناة السويس ومن مكتب العمل ، ومن الوزارة المطعون ضدها من شأنه أن يجعل التصرف الصادر من النقابة إليه في هذه الفترة صحيحا ، مثله في ذلك مثل التصرف الذي يصدر من الموظف الذي يستمر في أداء وظيفته بعد انتهاء ولايته ، فإن الحكم المطعون فيه إذ أطلق القول ببطلان التصرفات الصادرة من صاحب المركز الظاهر ، وأغفل بحث دفاع الطاعن وتحقيق عناصره بمقولة أن نظرية الموظف الفعلي مختلف عليها ولا محل للاستدلال بها ، يكون مشوبا بالخطأ في تطبيق القانون والقصور في التسبيب.

(الطعن رقم ٥٣ لسنة ٣٧ ق جلسة ١٩٧١/١١/٣٠ ص ٩٥٩)

إدعاء المؤجر بوقوعه في غلط في القانون عند تحديد الأجرة بأقل من الأجرة القانونية بما يترتب عليه بطلان العقد بشأنها بطلاناً نسبياً يستلزم وعلى ما نصت عليه المادتان ١٢٠ ، ١٢٢ من القانون المدني أن يثبت اشتراك المتعاقد الآخر معه في هذا الغلط أوكان يعلم به أوكان من السهل عليه أن يتبينه ويقع على المؤجر عبء إثبات وقوعه في الغلط واتصال المتعاقد الآخر بذلك بجميع طرق الإثبات القانونية لما كان ذلك وكان دفاع الطاعنة المستأجرة أمام محكمة الموضوع قد قام على نفس وقوع الغلط المدعى به لخلو العقد من بيان القوانين المنطبقة عليه إلا أن الحكم المطعون فيه الذي أيد الحكم الابتدائي لأسبابه بعد أن أثبت وقوع المؤجر في غلط في القانون عند تحديد الأجرة رتب على ذلك إبطال الاتفاق على القيمة التي حددها الطرفان للأجرة في العقد دون أن يتحقق من اتصال الطاعنة –

المستأجرة - بهذا الغلط على أي وجه من الوجوه مما مفاده أن الحكم قد اكتفى بثبوت الغلط الفردي في جانب المطعون ضده وأعمل أثره على العقد بإبطاله الأمر الذي يعيبه بالخطأ في تطبيق القانون.

(الطعن رقم ٧٦٩ لسنة ٥٠ جلسة ١٩٨٧/١٢/٩ص ١٠٧٠ س ٣٨)

لئن كان يجوز الاتفاق علي أجرة تقل عن الأجرة القانونية ولا يعد ذلك مخالفة للنظام العام إلا أنه يعد من قبيل العيب الذي يشوب إرادة العاقدين أن يثبت أن هذا الاتفاق كان وليد غلط في تبين القانون الواجب التطبيق تحققت فيه الشرائط وهو ما يجوز معه للمتعاقد طلب إبطاله.

(الطعن رقم ٨٤٦ لسنة ٤٤ ق جلسة ١٩٧٨/٢/١٣ س ٢٩ ص ١٩١٥)

توهم غير الواقع الذي يخالط الإدارة عند تكوين العقد هو من قبيل الغلط الذي نظم المشرع أحكامه في المواد من ١٢٠ إلى ١٢٤ من القانون المدني. فجعل للمتعاقد الذي وقع فيه أن يطلب إبطال التصرف الذي شابه متى كان الغلط جوهريا ووقع فيه المتعاقد الآخر أوكان على علم به أوكان من السهل عليه أن يتنبه.

(الطعن رقم ٣٤٩ لسنة ٦٠ ق جلسة ١٢ يوليو ١٩٩٤ س ٤٥ ج ٢ ص ١١٩٢)

يشترط لإبطال العقد للغلط سواء كان في الواقع أوفي القانون أن يكون جوهريا، أي أن يكون هو الذي دفع إلى التعاقد.

(الطعن رقم ١٣٢ لسنة ٤٥ ق جلسة ١٩٨٠/٢/٢٧ ص ٦٢٢)

إذا كان البين من الحكم المطعون فيه أنه استخلص من التوكيل الصادر من الطاعنة .المؤجرة. لزوجها ومن الإقرار الصادر منه للمطعون عليه. المستأجر. أن ما تضمنه الإقرار من تنازل عن أجرة عين النزاع لحين إقامة البناء الجديد بدلا من العقار المطلوب هدمه ، كان بمقابل تمثل في تنازل المطعون عليه عن عقد استجاره للشقة التي كان يشغلها بالعقار المذكور ليتمكن الوكيل من هدمه وبيع أنقاضه وإقامة بناء جديد يدر دخلا أكبر ، وكان هذا الذي استخلصه الحكم يتفق وعبارات سند الوكالة والإقرار وفي حدود ما لمحكمة الموضوع من سلطة تامة في تحديد نطاق الوكالة وبيان ما قصده المتعاقدان منها مستعينة في ذلك بعبارات التوكيل وظروف الدعوي وملابساتها ، وإذ كان من الجائز وفقا للمادة ٥٦١ من القانون المدني أن تكون الأجرة تقدمة أخري غير النقود ، فإن النعي بأن إقرار الوكيل. تضمن تبرعا لايملكه يكون علي غير أساس.

(الطعن رقم ١٣٢ لسنة ٤٥ ق جلسة ١٩٨٠/٢/٢٧ س ٣١ ص)

من المستقر عليه في قضاء هذه المحكمة أن ثبوت واقعة الغلط مسألة موضوعية تستقل محكمة الموضوع بتقدير الأدلة فيها وأن تقدير الدليل مما تستقل به محكمة الموضوع التي لها أن تأخذ بما تطمئن إليه من الأدلة دون ما حاجة للرد علي ما لم تأخذ به منها طالما قام حكمها علي أسباب سائغة وما دام هذا التقدير لاخروج فيه علي الثابت بالأوراق. وإذ كان الحكم المطعون فيه قد أورد في مداولته أسبابا موضوعية سائغة تكفي لحمل قضائه بأن المطعون عليه لم يكن يعلم عند الزواج ، أن الطاعنة ثيب مما لاتجوز المجادلة فيها أمام محكمة النقض ، ولا يعيبه بعد ذلك أنه لم يرد علي القرائن التي ساقتها الطاعنة للتدليل علي ذلك العلم ، فيكون النعي. عليه بالقصور في التسبيب. علي غير أساس.)

(الطعن رقم ١٦ لسنة ٤٣ ق جلسة ١٩/١١/١٩٧٥س ٢٦ ص ١٤٤٤)

إن معني الغلط في دعوي الغلط المحسوس يقتضي حتما بصفة عامة أن يكون المتعاقد قد صدر منه الرضا وهو غير عالم بحقيقة الشيء المرضي عنه ، بحيث لو كان عالما بحقيقته لما رضي. فإذا كان المدعي لم يدع عدم علمه الحقيقة ، بل ادع أنه استكره علي التوقيع وأثبتت المحكمة أن دعوي الإكراه مختلقة ، فتوقيعه بهذه المثابة لايجعل له أدني حق للرجوع في شيء من الحساب ، بل هو مرتبط به تمام الارتباط ودعواه غير جائزة السماع.

(الطعن رقم ٢٧ لسنة ٥ ق جلسة ٧/١١/١٩٣٥ مجموعة الربع قرن ص٧٥١)

البطلان للوقوع في تدليس

النص في المادة ١٢٥ من القانون المدني .يدل على أن الحيلة غير المشروعة التي يتحقق بها التدليس إما أن تكون إيجابية باستعمال طرق احتيالية أوأن تكون سلبية بتعمد المتعاقد كتمان أمر عن المتعاقد الآخر متى كان هذا الأمر يبلغ حداً من الجسامة بحيث لو علمه الطرف الأخر لما أقدم على التعاقد بشروطه.

(الطعن رقم ١١٩٦ لسنة ٥٧ ق. جلسة ١٨/١١/١٩٩٣ س٤٤ ع ٣ ص ٢١٧)

الغش المفسد للرضا يجب أن يكون وليد إجراءات احتيالية أووسائل من شأنها التغرير بالمتعاقد بحيث تشوب إرادته ولا تجعله قادرا على الحكم على الأمور حكما سليما ، وأن مجرد الكذب لايكفى للتدليس ما لم يثبت بوضوح أن المدلس عليه لم يكن يستطيع استجلاء الحقيقة بالرغم من هذا الكذب فإذا كان يستطيع ذلك فلا يتوافر التدليس.

(الطعن رقم ١٨٦٢ لسنة ٥٩ق جلسة ١٧/٢/١٩٩٤ س٤٥ ج١ ص٣٨٢)

استخلاص عناصر التدليس الذي يجيز إبطال العقد من وقائع الدعوى وتقدير ثبوته أوعدم ثبوته. وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة. من المسائل التي تستقل بها محكمة الموضوع دون رقابة عليها من محكمة النقض ما دام قضاؤها مقاما على أسباب سائغة.

(الطعن رقم ٢٣٥١ لسنة ٥١ ق جلسة ١٩٨٧/١١/٢٩ قاعدة ٢١٧ س ٣٨ ع ٢ ص ١٠٢٥)

يشترط في الغش والتدليس على ما عرفته المادة ١٢٥ من القانون المدني أن يكون ما استعمل في خدع المتعاقد حيلة، وأن تكون هذه الحيلة غير مشروعة قانونا. ولما كان الحكم المطعون فيه قد اعتبر أن التدليس قد توافر في جانب الطاعنة .الشركة البائعة .لمجرد أنها أعلنت في الصحف أن الحصة المبيعة تغل ريعا قدره ٣١ جنيها و ٧٥٠ مليما شهريا مع علمها أنها لاتغل سوي مبلغ ٢٩ جنيها و٢٧٣ مليما وأن هذا التدليس وإن لم يدفع علي التعاقد إلا أنه أغري المطعون عليها وزوجها. المشترين .علي قبول الارتفاع في الثمن عن طريق المزايدة. وإذ كان هذا الإعلان وحده مع التسليم بأنه غير متفق مع الحقيقة لايفيد بذاته توافر نية التضليل لدي الشركة وأنها تعمدت النشر عن بيانات غير صحيحة بشأن ريع العقار بقصد الوصول إلى غرض غير مشروع وبالتالي فإنه لايكفي لاعتباره حيلة في حكم المادة ١٢٥ من القانون المدني. ولما كانت الطاعنة فوق ما تقدم قد تمسكت في مذكرتها المقدمة إلى محكمة الاستئناف بأن الإعلان عن البيع تم صحيحا لأن ريع الحصة المبيعة طبقا لمستنداتها تبلغ ٣١ جنيها و ٧٥٠ مليما كما نشر في الصحف غير أن الحكم التفت عن هذا الدفاع ولم يعن بتمحيصه أوالرد عليه مع أنه دفاع جوهري قد يتغير به وجه الرأي في الدعوى لما كان ذلك فان الحكم المطعون فيه. إذ قضي بإنقاص الثمن وإلزام البائعة برد الزيادة إلى المشترين .يكون قد أخطأ في تطبيق القانون وعاره قصور يبطله.

(الطعن رقم ٦٢٠ لسنه ٤٢ ق جلسة ١٩٧٦/١٢/٢١ س ٢٧ ص ١٧٩١)

إذا كان الطاعن قد دفع أمام المحكمة المطعون في قضائها ببطلان السند محل المنازعة لابتنائه علي الغش والتدليس عملاً بالمادة ١٢٥ من القانون المدني وأوضح تفصيلاً ظروف تحريره والقرائن التي أستدل بها علي الغش والتدليس ، وكان الحكم المطعون فيه لم يتعرض لهذا الدفاع ولم يتناول بالبحث تلك القرائن ، وكان هذا الدفاع جوهرياً من شأنه لو صح أن يغير وجه الرأي في الدعوى ، فإن الحكم يكون قد شابه قصور يعيبه ويستوجب نقضه.

(الطعن رقم ١٧٧ لسنة ٢٤ ق جلسة ١٩٥٨/١٢/٢٥ س ٩ ص ٨٣٦)

إذا كان الحكم قد قضي ببطلان عقد قسمة أرض رسا مزادها علي المقتسمين لما شاب رضا أحد طرفي القسمة من تدليس بانيا ذلك علي ما ثبت من أن الطرف الآخر استصدر هذا العقد في أثناء قيام

دعوي الملكية المرفوعة منه علي الوقف الذي كان يدعي استحقاق بعض هذه الأرض وبعد أن أدرك من مراجعة مستندات الوقف ما يدخل من هذه الأرض في ملكيته وما يخرج عنها ، وأنه أخفي هذا عن قسيمه بل أفهمه وهو يجهل مواقع الأطيان المدعي استحقاقها ونسبتها للأرض المشتركة غير ما علم كي يختص هو في عقد القسمة بما يخرج معظمه عن ملك الوقف ويختص قسيمه بما سيكون مآله الاستحقاق ففي هذا الذي أثبته الحكم ما يكفي لاعتباره في حكم المادة ١٣٦ مدني (قديم) حيلة تفسد رضا من خدع بها.

(الطعن رقم ٦٩ لسنة ١٨ ق جلسة ١٩٤٩/١٢/١ ص ٦٤)

من أركان التدليس علي ما رتبته به المادة ١٣٦ من القانون المدني أن يكون ما استعمل في الخدع (حيلة) وأن تكون هذه الحيلة غير مشروعة قانونا وكلا هذين الركنين ينبئ عن العمد وسوء النية ومراقبة التكييف في هذين الركنين علي الأقل هي من خصائص محكمة النقض فلمحكمة النقض أن تنقض الحكم المطعون فيه إذا أسس علي عدم وجوب توافر سوء النية في التدليس السلبي.

(الطعن رقم ٤٧ لسنة ٥ ق جلسة ١٩٣٦/٢/٢٠ مجموعة الربع قرن ص٨٣٤)

البطلان للإكراه

الإكراه المبطل للرضا – وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة – لايتحقق إلا بتهديد المكره بخطر جسيم محدق بنفسه أوبماله أوباستعمال وسائل ضغط أخرى لاقبل له باحتمالها أوالتخلص منها ، ويكون من نتيجة ذلك حصول رهبة تحمله على قبول ما لم يكن ليقبله اختياراً.

(الطعن رقم ٣ لسنة ٥٩ ق – رجال القضاء – جلسة ١٩٩٥/٩/١٩ ج١ ص١٧)

إن ما يقتضيه الإكراه طبقاً لنص المادة ١٢٧ من القانون المدني مراعاة جنس من وقع عليه هذا الإكراه ، وسنه وحالته الاجتماعية والصحية وكل ظرف آخر من شأنه أن يؤثر في جسامة الإكراه. لما كان ذلك وكان الطالب وهو رئيس محكمة ولى القضاء بين الناس ، ومثله لاتأخذه رهبة من قول يلقى إليه من رئيس وأعضاء مجلس الصلاحية ، ومن ثم فإن تقديم الاستقالة بناء على طلبهم ليس من شأنه بذاته – إن صح – أن يسلبه حرية الاختيار في هذا الصدد وتكون الاستقالة قد صدرت من الطالب بإرادة حرة مختارة ويكون طلب إلغاء قرار وزير العدل الصادر بقبولها على غير أساس.

(الطعن رقم ٣ لسنة ٥٩ ق – رجال القضاء – جلسة ١٩٩٥/٩/١٩ ج١ ص١٧)

الإكراه المبطل للرضا لايتحقق إلا بتهديد المتعاقد المكره بخطر جسيم محدق بنفسه أوبماله أوباستعمال وسائل ضغط أخرى لاقبل له باحتمالها أوالتخلص منها ، ويكون من نتيجة ذلك حصول

رهبه يبعثها المكره في نفس المكره بغير حق فتحمله علي الإقرار ما لم يكن ليقبله اختيارا.

(الطعن رقم ١٢٤٩ لسنة ٦٤ ق جلسة ٢٢/ ١ / ١٩٩٥ س ٤٦ ج١ ص ٢٢٤)

تقدير وسائل الإكراه ومبلغ جسامتها وتأثيرها في مسلك العاقد من الأمور الواقعية التي تستقل بالفصل فيها محكمة الموضوع مراعية في ذلك جنس من وقع عليه الإكراه وسنه وحالته الاجتماعية وكل ظرف أخر من شأنه أن يؤثر في جسامة الإكراه. دون رقابة من محكمة النقض متي أقامت قضاءها علي أسباب سائغة - لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه لم ير في استدعاء المطعون ضده الثالث بصفته وكيل الطاعنين للتوقيع علي عقد الإيجار المؤرخ ٢٧- ١- ١٩٦٦ المحرر عن عين النزاع ومفوضا منهم في ذلك ما يحقق وسيلة الإكراه التي تعيب إرادته أوإرادتهم وانتهي في أسبابه إلي نفي تعرضه للإكراه علي سند من أن استدعائه بواسطة شقيقة للتوقيع علي عقد الإيجار المحرر مسبقا لدي أمين الاتحاد الاشتراكي بالفيوم لا يعد بذاته وسيلة ضغط أوإكراه تعيب إرادته أوتبعث في نفسه الرهبة والخوف سيما وأنه من كبار المحامين وعلي علم ودراية بما يكفله القانون له من ضمانات في هذا الخصوص تجعله بمنأي عن سطوة السلطة الإدارية وأن مثله لاتأخذ رهبة ولا خوف من مجرد الاستدعاء خاصة أنه لم يزعم أوأحدا من الطاعنين أنه وقع تحت سلطان رهبة قائمة علي أساس دون حق يبعثها في نفسه أمين الاتحاد الاشتراكي المتعاقد الأخر.

(الطعن رقم ٣١٨٦ لسنة ٥٨ ق جلسة ٨- ١٢- ١٩٩٤ س ٤٥ ج ٢ ص ١٥٦٧)

الإكراه المبطل للرضا إنما يتحقق _ وعلي ما جرى عليه قضاء هذه المحكمة _ بتهديد الطرف المكره بخطر جسيم محدق بنفسه أوبماله أوباستعمال وسائل ضغط أخرى لاقبل له باحتمالها أوالتخلص منها ، ويكون من نتيجة ذلك حصول رهبة تحمله علي الإقرار بقبول ما لم يكن ليقبله اختيارا ، ولما كان النفوذ الأدبي إذا اتزن بوسائل إكراه غير مشروعة بقصد الوصول إلي غرض غير مشروع يعتبر كافيا لإبطال التصرف.

(الطعن رقم ٥٢٠١ لسنة ٦٣ ق جلسة ١٠ / ١١ / ١٩٩٤ س ٤٥ ص ١٣٦٨ ج٢)

ما يقتضيه الإكراه طبقا لنص المادة ١٢٧ من القانون المدني مراعاة جنس من وقع عليه هذا الإكراه وسنه وحالته الاجتماعية والصحية وكل ظرف آخر من شأنه أن يؤثر في جسامة الإكراه لما كان ذلك وكان الطالب وهو رئيس محكمة الاستئناف ولى القضاء بين الناس ومثله لاتأخذه رهبة من قول يلقى إليه من رئيس وأعضاء مجلس الصلاحية ومن ثم فان تقديم الاستقالة بناء على طلبهم ليس من شأنه بذاته وان صح أن يسلبه حرية الاختيار في هذا الصدد لما كان ذلك فان الاستقالة تكون قد صدرت من الطالب تحت إرادة حرة مختارة ويكون طلبه بإلغاء القرار الصادر بقبولها على غير أساس.

(الطلب رقم ٧ لسنة ٥٨ ق - رجال القضاء - جلسة ١٩٨٩/١٢/٥س ٣٤ ص ٤٠)

الإكراه المبطل للرضا لايتحقق إلا بالتهديد المفزع في النفس أو المال أو باستعمال وسائل ضغط أخري لاقبل للمكره باحتمالها أو التخلص منها ويكون من نتائج ذلك خوف شديد يحمل المكره علي الإقرار بقبول ما لم يكن ليقبله اختيارا وإذا فمتي كان الحكم إذ قضي ببطلان الاتفاق المبرم بين الطاعن الأول والمطعون عليه الأول ، قد أسس قضاءه علي أن الظروف التي أحاطت بهذا الأخير والتي ألجأته وحدها إلي توقيع الاتفاق هي ظروف يتوافر بها الإكراه المفسد للرضا وكان ما أثبته الحكم وهو في صدد بيان الظروف قد جاء قاصرا عن بيان الوسائل غير المشروعة التي استعملت لإكراه المطعون عليه الأول علي التوقيع علي الاتفاق فإن الحكم يكون قاصرا قصورا يستوجب نقضه

(الطعن رقم ٩٦ لسنة ١٨ ق جلسة ١٩٥١/٢/٨ ص ٣٠٥)

الإكراه المبطل للرضاء لايتحقق إلا بالتهديد المفزع في النفس أو المال باستعمال وسائل ضغط أخري لاقبل للإنسان باحتمالها أو التخلص منها ، ويكون من نتيجة ذلك حصول خوف شديد يحمل الإنسان علي الإقرار بقبول ما لم يكن ليقبله اختيارا وحصول هذا الخوف الموصوف أو عدم حصوله إنما هو من الوقائع التي لقاضي الموضوع وحده القول الفصل فيها.

(الطعن رقم ٢٧ لسنة ٥٥ ق جلسة ١٩٣٥/١١/٧ مجموعة الربع قرن ص ٨٣٥)

مفاد النص في الفقرة الأولى من المادة ٤٢٥ من القانون المدني أنه يشترط للتمسك بالغبن في البيع وفقا له أن يكون مالك العقار المبيع غير كامل الأهلية سواء أكان فاقد الأهلية أم كان ناقصها وقت البيع ، وأن هذا الدفع فيما لو ثبت صحته وتوافرت شروطه لايؤدى إلى إبطال العقد وإنما هو سبب لتكمله الثمن ، وينبنى على ذلك ألا يكون مقبولا ممن هو كامل الأهلية التمسك بإبطال عقد البيع تطبيقا لهذا النص وإنما يجوز له طلب الإبطال إذا كان المتعاقد معه قد استغل فيه طيشا بينا أو هوى جامحا دفعه إلى التعاقد وأوقع به الغبن إعمالا لنص المادة ١٢٩ من القانون المدني.

(الطعن رقم ٣٤٥ لسنة ٥٤ ق جلسة ١٩٨٨/١١/٢٤ لسنة ٣٩ جـ ٢ ص ١٢١)
(الطعن رقم ٢٥٧ لسنة ٣٢ ق جلسة ١٩٦٧/١٢/١٢ ص ١٨٦٠)

المطلب الثالث

البطلان لانعدام محل العقد

وفقا لنصوص المواد أرقام ١٣١و ١٣٢و ١٣٣و ١٣٥من القانون المدني يجوز أن يكون محل الالتزام شيئا مستقبلا. غير أن التعامل في تركة إنسان على قيد الحياة باطلا ولو كان برضاه، إلا في الأحوال التي نص عليها القانون.،و إذا كان محل الالتزام مستحيلا في ذاته كان العقد باطلا. ، وإذا لم يكن محل الالتزام معينا بذاته ، وجب أن يكون معينا بنوعه ومقداره وإلا كان العقد باطلا. ، ويكفى أن يكون المحل معينا بنوعه فقط إذا تضمن العقد ما يستطاع به تعيين مقداره.، وإذا لم يتفق المتعاقدين على درجه الشيء ، من حيث جودته ولم يمكن استخلاص ذلك من العرف أومن أى ظرف آخر ، التزم المدين بأن يسلم شيئا من صنف متوسط ، وإذا كان محل الالتزام مخالفا للنظام العام أوالآداب كان العقد باطلا.

و عقد الإيجار كسائر العقود يقع باطلا بطلانا مطلقا لانعدام محله علم بذلك المتعاقدان أم لم يعلما ومن ثم لايترتب عليه أي أثر.

وفى هذا الشأن قضت محكمة النقض:

عقد الإيجار كسائر العقود يقع باطلا بطلانا مطلقا لانعدام محله علم بذلك المتعاقدان أم لم يعلما ومن ثم لايترتب عليه أي أثر.

(الطعن رقم ٥٣٨ لسنة ٤٧ ق جلسة ١٩٨١/١١/٣٠ س٣٢ ص ٢١٧٩)

مفاد نص المادتين ٤١٩ ،١٣٣ من القانون المدني - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أنه لايشترط لصحة العقود أن يكون محل الالتزام معينا بل يكفى أن يكون قابلا للتعيين ، وأن يتضمن عقد البيع ما يسمح بتمييز المبيع عن سواه ويمنع اختلاطه بغيره لو تنازع طرفا البيع حول تحديد المبيع ، كما لا يشترط لصحة البيع أن يتطابق المشترى الظاهر مع المشترى المستتر ولا أن يكشف المشترى الظاهر عن أنه لم يكن غير وسيط أوأسم مستعار.

(الطعن رقم ٢١٧٦ لسنة ٥٩ق جلسة ١٩٩٤/١/١١ س٤٥ ج١ ص١٢٩)

إذ أجازت المادة ١٣١ من القانون المدني أن يكون محل الالتزام شيئا مستقبلاً إلا أن المشرع لاعتبارات خاصة قد حرم ضروبا من التعامل في الشيء المستقبل الذي لم يتحقق وجوده تضمنها نص المادة ٤٩٢ من القانون المدني ورتب على ذلك بطلانها بما نص عليه فيها من أنه تقع هبة الأموال المستقبلة باطلة وجعل هذا البطلان متعلقاً بالنظام العام لاتلحقه الإجازة والمرجع في ذلك هو ما

تنطوي عليه هبة هذا النوع من الأموال من خطر إذ يندفع الواهب إلى هبة مال مستقبل أكثر مما يندفع إلى هبة مال تحقق وجوده مما حدا بالمشرع إلى حمايته من هذا الاندفاع بإبطال هبته وهو ما أكدته المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدي للقانون سالف الذكر باعتبار ذلك تطبيقاً لأحكام الشريعة الإسلامية التي تستلزم لصحة الهبة أن يكون الشيء الموهوب موجوداً وقت العقد ومن ثم تعتبر هبة المعدوم غير صحيحة ومثل المعدوم ما هو في حكمه ومنها الأموال المستقبلة فتقع الهبة الواردة عليها باطلة بطلاناً مطلقاً لا تلحقه الإجازة لما كان ذلك وكان البين من الأوراق أن العقد الذي يحكم واقعة الدعوى المؤرخ ١٩٨٦/١٠/١٣ تبرع الطاعن بمقتضاه للمطعون ضده بصفته بحق الانتفاع بشقة في العقار الذي سيتم تشييده مستقبلاً على الأرض المملوكة له أي أن إرادته انصرفت لهبة حق انتفاع وارد على مال مستقبل لم يتحقق وجوده بعد مما يصيبه بالبطلان الذي لا تلحقه الإجازة وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وكيف هذا العقد على أنه هبة غير مباشرة لمال تحقق وجوده وقضى بتأييد الحكم الابتدائي فيما قضى به من صحته ونفاذه والتسليم فإنه يكون قد خالف القانون وأخطأ في تطبيقه.

(الطعن رقم ٤٢٥٧ لسنة ٦٢ ق - جلسة ١٩٩٣/١٢/٢٩ س ٤٤ ج ٣ ص ٥٨٢)

مفاد نص المادة ٨٢٨ من القانون المدني أن حق تأجير المال الشائع يثبت للأغلبية المطلقة للشركاء محسوبة على أساس الأنصباء ، لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد استخلص سائغاً بما له من سلطة تامة في فهم الواقع في الدعوى أن مورث الطاعنين ثانياً قد أبرم عقد الإيجار المؤرخ ١٩٧٥/٥/٢٣ بصفته وكيلاً ظاهراً عنهم وكان البين من الأوراق أن المذكورين يمتلكون أغلبية الأنصباء في العقار الكائن به الشقة محل النزاع فإن النعي بهذا الوجه يكون على غير أساس.

(الطعن رقم ٣٣٤ لسنة ٥٨ ق جلسة ١٩٩٢/١٢/٣٠ س ٤٣ ع ٢ ص ١٤٥٨ ق ٢٩٧

عقد الإيجار من الباطن يرد على حق المستأجر الأصلي في الانتفاع بالعين المؤجرة ، مما مفاده انقضاء هذا العقد حتما بانقضاء عقد الإيجار الأصلي ولو كان قائما بحسب الشروط التي اشتمل عليها لا يغير من ذلك علم المستأجر من الباطن أو عدم علمه بسبب انقضاء عقد الإيجار الأصلي.

(الطعن رقم ٥٣٨ لسنة ٤٧ ق جلسة ١٩٨١/١١/٣٠ س ٣٢ ص ٢١٧٩)

من المعول عليه في ظل القانون المدني القديم وقبل العمل بأحكام قانون التسجيل رقم ١٨ لسنة ١٩٢٣ هو الأخذ بنظرية الشريعة الإسلامية من اعتبار شخصية الوارث مغايرة لشخصية المورث وأنه لذلك لا محل لإجراء المفاضلة بين البيع الذي يصدر من المورث والبيع الذي يصدر من الوارث لصدورهما من شخصين مختلفين وتكون العبرة بتصرف المالك الحقيقي إذ يكون العقد الصادر من هذا المالك هو العقد الصحيح ولا يغير من هذا النظر أن يكون المشترى من الوارث قد توافرت له

الشروط اللازمة لاعتباره من الغير في حكم المادة ٢٧٠ من القانون المدني لأن إعمال حكم انتقال الملكية بالنسبة للغير في هذا الصدد لإجراء المفاضلة بين عقدين لايصح في حالة بطلان أحد العقدين لصدوره من غير المالك الحقيقي.

(الطعن رقم ٢٢٧ لسنة ٣٤ ق جلسة ١٩٦٨/٥/٧

مؤدى البطلان المطلق للعقد – وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة – أن يصبح معدوما فلا ترد عليه الإجازة أوالتصحيح فإن الحكم المطعون فيه إذ خالف هذا النظر بأن اعتبر القرار اللاحق باعتماد التقسيم يزيل الذي شاب العقد ويصححه ورتب على ذلك قضاءه بصحة العقد يكون قد أخطأ في تطبيق القانون.

(الطعن رقم ٢٤٠٦ لسنة ٥٩ ق جلسة ١٣/ ١/ ١٩٩٤ س ٤٥ ج١ ص ١٤٧)

المطلب الرابع

البطلان لانتفاء سبب العقد

تنص المادة ١٣٦ من القانون المدني إذا لم يكن للالتزام سبب، أوكان سببه مخالفا للنظام العام أوالآداب، كان العقد باطلا، وتنص المادة ١٣٧ من القانون المدني: ١- كل التزام لم يذكر له سبب في العقد يفترض أن له سببا مشروعا. ما لم يقم الدليل على غير ذلك. ٢- ويعتبر السبب المذكور في العقد هو السبب الحقيقي حتى يقوم الدليل على ما يخالف ذلك فإذا قام الدليل على صورية السبب فعلى من يدعى أن للالتزام سببا آخر غير مشروعا أن يثبت ما يدعيه.

وعقد الإيجار كسائر العقود يقع باطلا بطلانا مطلقا لانعدام سببه أوإذا كان سببه مخالفا للنظام العام أوالآداب ، حيث يتعين أن يكون للالتزام سبب مشروع وفقا لنص المادة ١٣٦ من القانون المدني إلا أنها لم تشترط ذكر هذا السبب في العقد، بل إن المادة ١٣٧ تنص على أن كل التزام لم يذكر له سبب في العقد يفترض أن له سببا مشروعا ما لم يقم الدليل علي غير ذلك ومن ثم فلا حاجة لذكر سبب الالتزام بالعقد وبالتالي فإن عدم ذكر سبب الالتزام في العقد لايؤدى إلى بطلانه.

وفى هذا الشأن قضت محكمة النقض:

السبب غير المشروع الذي من شأنه أن يبطل العقد وفقا لحكم المادة ١٣٦ من القانون المدني يجب أن يكون معلوما للمتعامل الآخر، فإذا لم يكن علي علم به أوليس في استطاعته أن يعلمه فلا يعتد بعدم المشروعية.

(الطعن رقم ٦٢٦ لسنة ٤٦ ق جلسة ١٩٧٩/١١/٢٩ س ٣٠ ص ١٠٣)

المادة ١٣٦ من القانون المدني وإن كانت توجب أن يكون للالتزام سبب مشروع إلا أنها لم تشترط ذكر هذا السبب في العقد بل إن المادة ١٣٧ تنص على أن كل التزام لم يذكر له سبب في العقد يفترض أن له سببا مشروعا ما لم يقم الدليل علي غير ذلك وهو ما يقطع بأن عدم ذكر سبب الالتزام في العقد لايؤدى إلى بطلانه.

(الطعن رقم ٢٠٧ لسنة ٣٥ ق جلسة ١٩٦٩/٤/١٧ س ٢٠ ص ٦٢٧)

ذكر سبب الالتزام في العقد لايمنع المدين من إثبات أن هذا السبب غير حقيقي وأن الالتزام في الواقع معدوم السبب ولئن كان هذا الادعاء لايجوز إثباته بغير الكتابة إذا كان الالتزام مدنيا لأنه ادعاء بما يخالف ما اشتمل عليه دليل كتابي ، إلا أن إثباته يكون جائزا بطرق الإثبات كافة إذا كان الالتزام تجاريا – علي ما جرى عليه قضاء محكمة النقض من جواز إثبات ما يخالف ما اشتمل عليه دليل كتابي

بغير الكتابة في المواد التجارية ، ومن ثم فإذا صح ما تمسك به الطاعن (المدين) من أن التزامه تجاري فإن الحكم المطعون فيه إذ أقام قضاءه برفض طلب الطاعن تمكينه من إثبات انعدام سبب التزامه بغير الكتابة علي أن سبب الدين قد ذكر صراحة في السند وان هذا يعتبر إقرارا من المدين بوجود ذلك السبب وبصحته . يكون قد خالف القانون لما ينطوي عليه من مصادرة لحق الطاعن في نقض ما هو مذكور في السند بطرق الإثبات كافة ، كما أن إغفاله بحث دفاع الطاعن المتضمن أن الالتزام تجاري قد أعجز محكمة النقض عن التحقق من صحة تطبيقه للقانون.

(الطعن رقم ٢٤٣ لسنة ٣٢ ق جلسة ١٩٦٦/١٠/٢٧ س ١٧ ص ١٥٩٢)

مؤدي نص المادتين ١٣٦ و١٣٧ من القانون المدني أن المشرع قد وضع بهما قرينة قانونية يفترض بمقتضاها أن للعقد سببا مشروعا ولو لم يذكر هذا السبب ، فإن ذكر في العقد فإنه يعتبر السبب الحقيقي الذي قبل المدين أن يلتزم من أجله ، وإن ادعي المدين صورية السبب المذكور في العقد كان عليه أن يقدم الدليل القانوني علي هذه الصورية ، ومن ثم ينتقل عبء إثبات أن للعقد سببا آخر مشروعا علي عاتق المتمسك به.

(الطعن رقم ٨٦ لسنة ٢٦ ق جلسة ١٩٦٢/١٢/٢٧ س ١٣ ص ١٢١٤)

أن الإكراه الذي يبطل الرضاء لايتحقق إلا بالتهديد المفزع في النفس أوالمال أوبوسائل أخري لا قبل للإنسان باحتمالها والتخلص منها يعتريه بسببها خوف شديد يحمله علي الإقرار بقبول ما لم يكن ليقبله اختيارا أما مجرد النفوذ الأدبي أوهيبة الأقارب فلا يكفي لبطلان العقد بل يجب أن يقترن ذلك بوسائل إكراه غير مشروعة.

(الطعن رقم ٢٣ لسنة ١٢ ق جلسة ١٩٤٣/٢/٢٥ مجموعة الربع قرن ص ٨٣٥)

مفاد المادة ٢/١٣٧ من القانون المدني أن ذكر سبب الالتزام في العقد لايمنع المدين من إثبات أن هذا السبب غير حقيقي ، وأن الالتزام في الواقع معدوم السبب والادعاء بانعدام السبب لايجوز للمدين إثباته بغير الكتابة إذا كان الالتزام مدنيا لأنه ادعاء بما يخالف ما اشتمل عليه دليل كتابي طالما لم يدع المتعاقد بوقوع احتيال علي القانون بقصد مخالفة قاعدة آمرة من قواعد النظام العام وذلك عملا بما تقضي به المادة ١/٦١ من قانون الإثبات وتقابلها المادة ١/٤٠١ من القانون المدني الملغاة.

(الطعن رقم ٣٦٩ لسنة ٤٣ ق جلسة ١٩٧٦/١٢/٢١ س ٢٧ ص ١٨٠١)

المبحث الثاني

البطلان لتزاحم المستأجرين على العين الواحدة

النص

تنص المادة ٥٧٣ من القانون المدني على:

١ - إذا تعدد المستأجرون لعين واحدة فضل من سبق منهم إلى وضع يده عليها دون غش ، فإذا كان مستأجر عقار قد سجل عقده وهو حسن النية قبل أن يضع مستأجر أخر يده على العقار المؤجر أوقبل أن يتجدد عقد إيجاره ، فإنه هو الذي يفضل.
٢ - فإذا لم يوجد سبب لتفضيل أحد المستأجرين فليس لهم فيما تعارضت فيه حقوقهم إلا طلب التعويض.

البيان والتعليق

شرعت المادة ٥٧٣ / ١ من القانون المدني القاعدة العامة في المفاضلة بين المستأجرين متي أجر مؤجر معين بنفسه أوعن طريق نائب عنه عينا بذاتها عدة إجارات عن مدة بعينها أوعن مدد متداخلة، وجعلت الأولوية لمن سبق منهم في وضع يده علي العين المؤجرة دون اعتداد بسبق تاريخ الإجارة أوإثبات تاريخها ، إلا أن مجال تطبيقها لاينفتح والتزاحم لايقوم إلا إذا كانت العقود مبرمة مع مستأجرين عديدين بعقود إيجار صحيحة ونافذة ، فإذا شاب إرادة المؤجر عند صدور أحد العقود منه أحد عيوب الإرادة وتقرر بطلانه انعدمت الحكمة من إدخاله في نطاق المفاضلة ولما كان البين من الحكم الابتدائي المؤيد بالحكم المطعون فيه أنه مهد لقضائه باطمئنانه لأقوال شاهد المطعون عليه الثاني الذي قرر أن محافظة الجيزة التي يمثلها المطعون عليه الثالث استدعت المالك . المطعون عليه الأول . وطلبت منه العدول عن عقد الإيجار الصادر منه للمطعون عليه الثاني وتحرر عقد جديد للطاعنه ، وأنه رفض في البداية ثم أذعن تحت تأثير الإكراه الواقع عليه واضطر إلي التوقيع علي محضر عملية القرعة لصالح الطاعنة بما يفيد أنه انتهي إلي أن إرادة المؤجر عند إبرامه التعاقد الصادر إلي الطاعنة كانت معيبة ، وكان حسبه ذلك لإطراح سريان هذا العقد دون ما حاجة إلي إجراء المفاضلة بينه وبين العقد الصادر من ذات المؤجر إلي المطعون عليه الثاني.

(الطعن رقم ٢٠٦ لسنة ٤٣ ق جلسة ١٩٧٧/٥/٤ س ٢٨ ص ١١٣٥)

١) لمن تكون الأفضلية وشروطه

تكون الأفضلية لمن سبق من المستأجرين وضع يده على العين حتى ولو تم سلب الحيازة ووضع اليد منه بشكل غير قانوني أوبطريق التحايل بل يظل وضع اليد على العين قائم ولو لم يكن بشكل مادي

أ) إلا أنه يشترط لثبوت الأفضلية لأول مستأجر وضع يده على العين المؤجرة ألا يكون قد تم وضع يده عليها بطريقة الغش بل يجب أن يكون قد تم وضع يده على العين بطريق قانوني سليم وبحسن نيه بل تظل الحيازة له والأسبقية له حتى في حالة سلب الحيازة منه بطريق التحايل والغش أو الإكراه من أجل مستأجر آخر •

ب) ألا يكون أحد المستأجرين كان قد سجل عقده قبل وضع أحدهم يده على العين المؤجرة بشرط أن يكون حسن النية لايعلم بوجود مستأجرين آخرين غيره لذات العين•

وعلى ذلك فالأصل أن تكون الأفضلية لمن سبق وضع يده على العين المؤجرة دون غش والاستثناء أن تكون الأسبقية لمن سجل عقده وهو حسن النية قبل أن يضع أحد المستأجرين يده على العين

٢)شروط تحقق الأفضلية

١- أن يتم وضع اليد من المستأجر المستحق للعين على العين المؤجرة قبل الآخرين•

٢- أن يكون وضع اليد بحسن نية وبدون غش وبدون علم بوجود مستأجرين سابقين عليه الآخرين

٣- ألا يكون هناك من بين المستأجرين من هو حسن النية قام بتسجيل عقده قبل وضع أحدهم يده على العين المؤجرة •

حقوق باقي المستأجرين قبل المؤجر

يقتصر حق المستأجرين الآخرين في طلب التعويض من المؤجر عن الأضرار التي لحقتهم من تصرفه وفقا للقواعد العامة •

تطبيقات قضائية لمحكمة النقض

تعدد المستأجرين لعين واحدة بعقود صحيحة خاضعة لأحكام القانون المدني الأفضلية لمن سبق إلى وضع يده دون غش – اقتصار حق الباقين في التعويض •م٥٧٣مدنى
علم المستأجر بوجود إجارة سابقة وقت وضع اليد كفايته لثبوت الغش وإنتفاء حسن النية مؤداه عدم تأثر حق من فضل عقده بفقده للحيازة أوانتقالها للغير • عله ذلك •

(الطعن رقم ٨٩٠/٥٤ ق جلسة ٦/٣/٢٠٠٠)

ثبوت أسبقية استئجار الطاعن لعين النزاع ووضع يده عليها.لازمه.أفضليته على المطعون

ضده الثاني ولو كان عقده صحيحا أووضع يده على عين النزاع بعد انتزاع الحيازة بالإكراه من الطاعن عدم تمكين الحكم المطعون فيه الأخير من الانتفاع بالعين وقضائه بالتعويض استنادا إلى استحالة التنفيذ العيني لاستئجار المطعون ضده الثاني للعين خطأ في تطبيق القانون ٠

(الطعن رقم ٥٤/٨٩٠ ق جلسة ٢٠٠٠/٣/٦)

تعدد المستأجرين لمكان واحد. العبرة بالعقد الأسبق في التاريخ الثابت. م ٢٤ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ عدم ثبوت تاريخ العقد الأخر أوثبوت أن تاريخه السابق لاحق للأول محل لتطبيق نص المادة ٥٧٣ مدني لمفاضلة بينهما.

(الطعن رقم ٤٣٢٤ لسنة ٦٢ ق – جلسة ٢٠٠٦/٣/٢٦)

حظر إبرام أكثر من عقد إيجار واحد للمبنى أوالوحدة منه. مخالفه ذلك.أثره. بطلان العقود اللاحقة للعقد الأول بطلاناً مطلقاً سواء علم المستأجر اللاحق بصدور العقد الأول أولم يعلم به. م ٢٤ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧.لا محل لإعماله نص المادة ٥٧٣ مدني.

(الطعن رقم ٩٩٦١ لسنة ٧٥ ق – جلسة ٢٠٠٦/٦/٢١)

التعرف على عقد الإيجار الأسبق في التاريخ.يكون بالتاريخ المعطى للعقد. عند عدم المنازعة في صحته. لايغير من ذلك عدم إثبات تاريخ هذا العقد عله ذلك.

(الطعن رقم ٩٩٦١ لسنة ٧٥ ق – جلسة ٢٠٠٦/٦/٢١)

(نقض جلسة ١٩٩٦/٥/٢٢– مجموعه المكتب الفني – السنة ٤٧ع١ – ص٨٤٥)

إن ما قصدته المادة ٣٦٥ من القانون المدني القديم في حالة تزاحم المستأجرين من الأسبقية بوضع اليد أو التسجيل أن يكونا غير مشوبين بالغش التدليسي الذي يمنع واضع اليد من التحدي بأسبقية وضع يده كما يمنع المسجل سند إيجاره من التمسك بتسجيله وهذا هو ما قننه المشرع في المادة ٥٧٣ من القانون المدني الجديد. وإذن فمتى كان الحكم قد أقيم على أن وضع يد المستأجر على العين المؤجرة في المدة المتنازع عليها ، وكذلك تسجيله للمخالصة التي يرتكن إليها قد شابهما الغش والتدليس المانعان من ترجيح عقده على عقد المستأجر الآخر المتنازع معه للأدلة السائغة التي أوردها في حدود سلطته الموضوعية ، فان النعي عليه بمخالفة القانون يكون علي غير أساس. (المادتان ٣٦٥ ق مدني قديم، ٥٧٣ ق مدني)

(الطعن رقم ١٨١ لسنة ٢١ ق جلسة ١٩٥٥/١/٢٧ س ٦ ص ٥٤٠)

التعرف على العقد الأسبق في التاريخ. كيفيته. كفاية ثبوت تاريخه في الشهر العقاري أوفي

ورقة رسمية. أثره. تمسك الغير بعدم الاحتجاج عليه بالمحرر اللاحق في إثبات تاريخه. شرطه. عدم علمه بسبق حصول التصرف الوارد بهذا المحرر وألا يعترف بتاريخه صراحة أوضمنا أويتنازل عن التمسك بعدم مطابقته للواقع.

(الطعن رقم ٩٦٩ لسنة ٥٦ ق جلسة ١٩٩٢/٢/٢٤ س ٤٣ ع ١ ق ٨١ ص ٣٧٩)

.اعتداد الحكم بعقد إيجار المطعون ضده لمجرد أن تاريخه ثابت بمأمورية الشهر العقاري واطراحه لعقد الطاعن لعدم إثباته بذات الطريق رغم ثبوته في دعوى أخرى ودون أن يتحقق من إنكار أواعتراف أي من الخصمين بتاريخ عقد خصمه وبتمسكه أوتنازله عن ذلك ومن حسن نيته وصولاً لمعرفة أي العقدين الأسبق. خطأ وقصور.

(الطعن رقم ٩٦٩ لسنة ٥٦ – جلسة ١٩٩٢/٢/٢٤ س ٤٣ ع ١ ص ٣٧٩)

تطبيق النص في المادة ٥٧٣ مدني بتفضيل المستأجر الذي وضع يده على العين المؤجرة دون غش في حالة تعدد المستأجرين لعين واحدة ، مناطه وعلى ما جرى عليه قضاء هذه المحكمة – أن تكون العقود التي تجرى المفاضلة بينها صحيحة ونافذة. (م ٥٧٣ ق المدني)

(الطعن رقم ٧٦٢ لسنة ٥٢ ق جلسة ١٩٨٤/٣/١٥ ص ٦٩٤ س ٣٥)

مناط المفاضلة بين العقود – وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة – أن تكون كلها صحيحة وكان المقرر بنص المادة ١٢٥ من القانون أنه – إذا كان محل الالتزام مخالف للنظام العام أوالآداب كان العقد باطلا – وكان لايجوز أن يتعارض محل الالتزام مع نصها في القانون لأن مخالفة النهى المقرر بنص القانون تندرج تحت مخالفة النظام العام أوالآداب بحسب الأحوال ولما كانت الفقرة الأخيرة من المادة ١٦ من القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ تنص على أنه يحظر على المالك القيام بإبرام أكثر من عقد إيجار واحد للمبنى أوالوحدة منه ولئن كانت لن تنص صراحة على البطلان بلفظة جزاء مخالفتها إلا أن مقتضى الحظر الصريح الوارد فيها وتجريم مخالفته بحكم المادة ٤٤ من هذا القانون يرتب الجزاء وهو بطلان العقود اللاحقة للعقد الأول وإن لم يصرح به .(المادتان ٢٤ من ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ، ٥٧٣ مدني)

(الطعن رقم ١٥٦٢ لسنة ٥٢ ق جلسة ١٩٨٩/٥/٢٢ ص ٣٥٤ لسنة ٤٠ ع ٢)

الأفضلية بين المستأجرين إذا تعددوا تكون للأسبق في وضع اليد علي العين المؤجرة دون غش أوللأسبق في تسجيل العقود إذا انتفت الأسبقية في وضع اليد وكان لامحل لتطبيق المادة ١٦ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ الذي تم التعاقد في ظله ، لأنه يشترط لسريانها أن يبرم المؤجر أكثر من عقد عن عين واحدة لدي قيام حقه في تأجيرها في حين أنه في الحالة موضوع الدعوي كان قد حصل علي حكم من القضاء المستعجل بانتهاء عقد المستأجر الأول قبل إبرامه العقد مع المستأجر الآخر وهو

ما لامحل معه لإعمال نص المادة ١٦ سالفة الإشارة ، وإذ كان المقرر أن يد المستأجر علي العين المؤجرة لاترتفع قانونا إذا انتزعت الحيازة منه بالتحايل أوبطريق الجبر وإنما تعتبر قائمة ومستمرة وإن حال بين مباشرتها ماديا علي العين المؤجرة مانع عارض من القسر أوالتحايل مما لايقره القانون وكانت الأحكام الصادرة من قاضي الأمور المستعجلة - وعلي ما جري به قضاء محكمة النقض - أحكام وقتية لاتحوز قوة الأمر المقضي فيما قضت به بالنسبة لأصل الحق فلا تلتزم محكمة الموضوع عند الفصل فيه بما استند إليه القاضي. المستعجل في حكمه بالأداء الوقتي وكان النزاع في الدعوي يدور حول بقاء العلاقة الايجارية قائمة بين المطعون ضده الأول وبين مالك العين المؤجرة . المطعون ضده الثاني . بموجب العقد المؤرخ ١٩٦٣/٥/١ واستمرار التزام الأخير بعدم التعرض للأول في الانتفاع بها باعتبار أن العقد الصادر به الحكم المستعجل بطرده منها مزور ، فإنه لاعلي محكمة الموضوع وقد تبينت صدور هذا الحكم بناء علي عقد اعتبر غير موجود لامتناع المؤجر عن تسليمه وتعذر ضبطه بعد اتخاذ إجراءات الادعاء بتزويره ، وتحققت من صحة عقد الإيجار المقدم لها من المطعون ضده الأول عن عين النزاع . إذا لم تعتد بقضاء الحكم المستعجل المشار إليه واعتبرت العلاقة الايجارية مع المطعون ضده المذكور. قائمة بموجب العقد الصحيح الذي لم يقض بإنهائه وإذا كان مقتضي ذلك اعتبار هذا الحكم بمثابة عقبة مادية اتخذها المطعون ضده الثاني وسيلة لانتزاع حيازة العين قصرا من المطعون ضده الأول ، فلا تزول به تلك الحيازة قانونا ، وتكون له الأفضلية لسبقه في حيازة العين بغض النظر عن حسن نية المستأجر الآخر . الطاعن . فإن الحكم المطعون فيه إذ قضي بتمكين المطعون ضده الأول من عين النزاع يكون قد أصاب صحيح القانون. (المادة ٢٤ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧) (المادة ٥٧٣ ق المدني) (المادة ١٠١ إثبات)

(الطعن رقم ١١٦٨ لسنة ٤٩ ق جلسة ١٩٨٠/٥/١٤ ص ١٣٥٨)

وإن شرعت المادة ٥٧٣ / ١ من القانون المدني القاعدة العامة في المفاضلة بين المستأجرين متي أجر مؤجر معين بنفسه أوعن طريق نائب عنه عينا بذاتها عدة أجازات عن مدة بعينها أوعن مدد متداخلة وجعلت الأولوية لمن سبق منهم في وضع يده علي العين المؤجرة دون اعتداد بسبق تاريخ الإجارة أوإثبات تاريخها ، إلا أن مجال تطبيقها لاينفتح والتزاحم لايقوم إلا إذا كانت العقود مبرمة مع مستأجرين عديدين بعقود إيجار صحيحة ونافذة ، فإذا شاب إرادة المؤجر عند صدور أحد العقود منه أحد عيوب الإرادة وتقرر بطلانه انعدمت الحكمة من إدخاله في نطاق المفاضلة ولما كان البين من الحكم الابتدائي المؤيد بالحكم المطعون فيه أنه مهد لقضائه باطمئنانه لأقوال شاهد المطعون عليه الثاني الذي قرر أن محافظة الجيزة التي يمثلها المطعون عليه الثالث استدعت المالك . المطعون عليه الأول . وطلبت منه العدول عن عقد الإيجار الصادر منه للمطعون عليه الثاني وتحرر عقد جديد

للطاعنة ، وأنه رفض في البداية ثم أذعن تحت تأثير الإكراه الواقع عليه واضطر إلي التوقيع علي محضر عملية القرعة لصالح الطاعنة بما يفيد أنه انتهي إلي أن إرادة المؤجر عند إبرامه التعاقد الصادر إلي الطاعنة كانت معيبة ، وكان حسبه ذلك لإطراح سريان هذا العقد دون ما حاجة إلي إجراء المفاضلة بينه وبين العقد الصادر من ذات المؤجر إلي المطعون عليه الثاني. (المادتان ٢٤ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ، ٥٧٣ مدني)

(الطعن رقم ٢٠٦ لسنة ٤٣ ق جلسة ١٩٧٧/٥/٤ س ٢٨ ص ١١٣٥)

النص في الفقرة الأولي من المادة ٢٣٥ من القانون المدني علي أن لكل دائن ولو لم يكن حقه مستحق الأداء أن يستعمل باسم مدينه جميع حقوق هذا المدين ، إلا ما كان منها متصلا بشخصه خاصة أوغير قابل للحجز..... - يدل علي أن نطاق الدعوي غير المباشرة لايشمل الحقوق التي يؤدي استعمال الدائن لها إلي المساس بما يجب أن يبقي للمدين من حرية في تصريف شئونه ، فيجوز للدائن أن يرفع دعوي بإبطال عقد كان مدينه طرفا فيه لعيب شاب رضاه ، ولا يعتبر بذلك من قبيل الحقوق المتصلة بشخص المدين فيجوز من ثم استعمالها باسمه ، ولما كان الثابت من مدونات الحكم الابتدائي أن المطعون عليه الثاني أسس دعواه عند طلب الحكم بتسليمه العين المؤجرة وتمكينه من الانتفاع بها علي بطلان عقد الإيجار الصادر للطاعنة والذي تضمنه محضر القرعة التي أجريت في محافظة الجيزة ، وكان الحكم الابتدائي المؤيد بالحكم المطعون فيه بعد استعراضه توافر سائر شروط الدعوي غير المباشرة انتهي إلي أن المطعون عليه الثاني يحق له الطعن رقم علي عقد الإيجار الصادر من المؤجر له إلي الطاعنة لصدوره نتيجة إكراه لايمس إجراء عملية القرعة فإنه يكون قد أصاب صحيح القانون ، ولا يعيبه ما وقع فيه من تقريرات قانونية خاطئة لاتؤثر في جوهر قضائه.

(الطعن رقم ٢٠٦ لسنة ٤٣ ق جلسة ١٩٧٧/٥/٤ س ٢٨ ص ١١٣٥)

الفصل السابع

الصيغة التنفيذية على عقد الإيجار

النص

تنص الفقرة الثانية من القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ – بشأن سريان أحكام القانون المدني على الأماكن التي انتهت عقود إيجارها دون أن يكون لأحد حق البقاء فيها – والمعدلة بموجب القانون رقم ١٣٧ لسنة ٢٠٠٦ والمنشور بالجريدة الرسمية في ٢٠٠٦/٦/١١ العدد ٢٣ مكرر على:

((يكون للمحررات المثبتة لهذه العلاقة الايجارية وشروطها وانتهائها قوة السند التنفيذي بعد توثيقها بحضور أطرافها)).

البيان والتعليق

في محاولة من المشرع المصري للحفاظ على الثقة فيما بين المستأجر والمؤجر الذي يحكمهما عقد إيجار خاضع للقانون المدني – ولا سيما لو كانت مدة العقد قصيرة نسبيا – أصدر المشرع هذا التعديل بموجب القانون رقم ٢٠٠٦/١٣٧ بأن أعطى لكلا طرفي العلاقة الايجارية الحق فى إعطاء عقد الإيجار المحرر بينهما قوة السند التنفيذي بحيث يتمكن أي منهما تنفيذ بنود عقد الإيجار كما لو أنه حصل على حكم قضائي بمضمون العقد ومثال ذلك – إعطاء المؤجر الحق في طلب تقرير فسخ عقد الإيجار مع تسليم العين المؤجرة في حالة مخالفة المستأجر لأي التزام واقع عليه كالالتزام بسداد الأجرة في مواعيدها ،أوالالتزام بالمحافظة على العين المؤجرة واستعمالها فيما تم الاتفاق عليه ، وكذلك عند انتهاء مدة عقد الإيجار للمؤجر أن يطلب إخلاء المستأجر من العين المؤجرة فله وقتها بدلا من إقامة دعوى قضائية بثبوت انتهاء العقد وتسليم العين أن يلجأ لإدارة التنفيذ بالمحكمة الابتدائية المنصوص عليها في قانون المرافعات والتابع لها العقار الكائن به عين التداعي ومعه أصل عقد الإيجار المشتمل على الصيغة التنفيذية بطلب الإخلاء والتسليم حسب ما هو مدون بالعقد وبعد مراعاة القواعد المقررة قانونا عند تنفيذ الأحكام المنصوص عليها في قانون المرافعات.

المبحث الأول

شروط إعطاء عقد الإيجار قوة السند التنفيذي

الشرط الأول

وجود محرر مثبت للعلاقة الايجارية بالكتابة:

• أول الشروط لإعطاء عقد الإيجار قوة السند التنفيذي أن يكون هناك محرر مثبت للعلاقة الايجارية وشروطها وانتهائها فيتعين أن تكون العلاقة الايجارية ثابتة بالكتابة فلا يصح أن تكون شفوية. ويتلاحظ أن النص قرر لفظا " المحررات المثبتة للعلاقة الايجارية " ولم يقل عقود الإيجار مما مفاده أن النص ينطبق على أي محرر يكون مثبت للعلاقة الايجارية حتى ولو كان تحت مسمى عقد اتفاق.

كما يتعين أن يتضمن المحرر المثبت للعلاقة الايجارية شروط وأحكام عقد الإيجار المقررة في القانون المدني وتحديد الالتزامات الواقعة على كل طرف وحقوق كل طرف تجاه الآخر وتاريخ انتهاء العلاقة الايجارية والآثار المترتبة على إخلال أي من طرفي العلاقة الإيجارية لأي التزام واقع عليه .

• فيجب في المحرر أن يتضمن البيانات الأساسية لعقد الإيجار من حيث وجود محل للعقد ومدة وأجرة وتراضي خالي من العيوب.

• كما يتعين أن يكون المحرر المثبت للعلاقة الايجارية محددا للالتزامات الواقعة على كل طرف وأن يكون مشتمل على الآثار المترتبة عليها في حاله مخالفتها وأن تكون تلك الآثار مما يجوز تنفيذها جبراً ٠بمعنى أنه يتعين أن ما يتضمنه عقد الإيجار من التزامات مما يمكن اقتضاؤه جبراً مما يجعل لها بهذه المثابة قوة تنفيذية تجيز لصاحب الحق الثابت فيها أن ينفذها بموجب العقد المتضمن الصيغة التنفيذية دون حاجة للالتجاء إلى القضاء باقامة دعوى موضوعية.

الشرط الثاني:

أن يتم توثيق المحرر المثبت للعلاقة الايجارية بالشهر العقاري

الشرط الثاني المتطلب لإعطاء عقد الإيجار الصيغة التنفيذية هو أن يتم توثيق المحرر المثبت للعلاقة الايجارية بالشهر العقاري.

حيث أن المادة ((١١)) من قانون الشهر العقاري رقم ١١٤لسنة ١٩٤٦ تنص على:

((يجب تسجيل الإيجارات والسندات التي ترد على منفعة العقار إذا زادت مدتها على تسع سنوات والمخالصات والحوالات من........

ويترتب على عدم تسجيلها أنها لاتكون نافذة في حق الغير فيما زاد على مدة تسع سنوات بالنسبة إلى الاجارات والسندات.........))

كما نصت المادة ١٢ مكرر ١ من ذات القانون على ((لا يقبل إثبات تاريخ المحررات الواجب شهرها طبقاً للمواد السابقة.))

كما نصت المادة ١٢ من قانون التوثيق رقم ١٩٤٧/٦٨:

((تقوم مكاتب التوثيق بما يأتي:

١- .... ٢- ....

٣- وضع الصيغة التنفيذية على صور المحررات الرسمية الواجبة التنفيذ.

٧- ....

٨- إثبات تاريخ المحررات.))

وقد قضت محكمة النقض في الطعن رقم ٤٦٦٥ لسنة ٦١ ق الصادر بجلسة ١٩٩٥/٧/٩ ((النص في المادة ١١٥ من قانون تنظيم الشهر العقاري رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦ المعدل بالقانون رقم ١٩٧٦/٢٥ مؤداه أن عقد الإيجار إذا كان وارداً على عقار وكانت مدته تزيد على ٩ سنوات فإنه يجب لنفاذه في حق الغير فيما زاد على هذه المدة أن يكون مسجلاً وفقاً لإجراءات وقواعد التسجيل التي انتظمتها نصوص هذا القانون ومن ثم لايكفي لنفاذ مدته الزائدة عن هذا الحد في حق الغير أن يكون ثابت التاريخ بحجة أن هذا المقصود من التسجيل أوالاهتداء بحكمة التشريع متى كانت نصوص القانون واضحة جلية بالبحث عن قصد الشارع أوحكمة التشريع ودواعيه لايكون له محل إنما يكون ذلك عند غموض النص أووجود لبس فيه مما يكون معه القاضي مضطراً في سبيل تعرف الحكم الصحيح إلى تقصي الغرض الذي رمى إليه والقصد الذي أملاه.

وعلى ضوء ذلك يتعين أن يكون عقد الإيجار ثابت التاريخ وفقاً لأحكام قانون الشهر العقاري رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦ وقانون التوثيق رقم ١٩٤٧/٦٨ وليس وفقاً لنص المادة ١٥ من قانون الإثبات.

ومن ثم فإنه يشترط لإثبات تاريخ عقد الإيجار أن يكون مدته لاتزيد عن تسع سنوات وإلا امتنع الموثق عن إجراء إثبات تاريخه وتوثيقه إعمالا للمادة ١١، ١٢ مكرراً من القانون ١٩٤٦/١١٤.

أما إذا زادت مدة عقد الإيجار عن تسع سنوات فإن النص لن يطبق لأن عقود الإيجار التي تزيد

مدتها عن تسع سنوات يتم تسجيلها ولا يجوز إثبات تاريخها كما قررت المادة ١٢ مكرر من ق ١١٤ / ١٩٤٦ ومن ثم لا يستفيد عقد الإيجار الزائد مدته عن ٩ سنوات من نص القانون رقم ١٣٧/٢٠٠٦.

ونرى أن ذلك هو قصد المشرع في القانون رقم ١٣٧/٢٠٠٦ وهو حماية عقود الإيجار محددة المدة بمدد قصيرة فأسبغ لها نص خاص يحميها من بيروقراطية إجراءات التقاضي وبطء التقاضي فأعطاها قوة السند التنفيذي.

ونرى أنه لا يجوز إعمال القانون رقم ١٣٧/٢٠٠٦ على عقود الإيجار التي تزيد مدتها عن ٩ سنوات لأن مثل تلك العقود يتعين لنفاذها في مواجهة الغير أن يتم تسجيلها وهو ما أكده المشرع في قوله ((بعد توثيقها ولم يقل تسجيلها أو شهرها.....

الشرط الثالث

أن يكون إثبات تاريخ عقد الإيجار بمعرفة جميع أطراف العلاقة الايجارية مجتمعين

فيتعين أن يقوم بتوثيق وإثبات تاريخ عقد الإيجار كلاً من المؤجر والمستأجر معاً وبوجودهما سوياً فلا يكفي أحدهما في ظل غياب الآخر بل يتعين أن يكون الطرفين متواجدين سوياً وفقاً لما قرره النص.

وحكمة المشرع المصري من هذا أن وجود طرفي العلاقة الايجارية أمام الموثق أبان وخلال فترة توثيق وإثبات تاريخ عقد الإيجار وما حواه من حقوق والتزامات.، ليثبت ذلك صحة العقد ولا يجعل منه محلاً لثمة مطعن فيما بعد من أي من طرفيه في مواجهة الآخر في أي بند من بنود العقد وأي التزام واقع على أي طرف من أطراف العقد اللهم إلا الطعن رقم بالتزوير في صلب العقد.

كما أن توثيق وإثبات تاريخ العقد يجعله نافذاً في مواجهة كلاً طرفيه وفى حق الغير أيضا ولا يستطيع أن يتحجج أحدهما في مواجهة الآخر بإنكار أي بند من بنود العقد فيما بعد بل وفى حق الغير أيضا الذي قد ينتقل العقد إليه فيما بعد بموجب حوالة حق من أي من طرفي العقد أو بموجب أحكام الخلافة العامة.

ويتلاحظ أن مسألة تواجد طرفي العقد يشمل جميع أفراده بمعنى لو كان أحد أطراف العقد أكثر من فرد كما لو كان المستأجر فردين فيتعين تواجدهم جميعاً فإذا تخلف أحدهما وقت توثيق العقد يسقط الأثر النافذ للقانون رقم ١٣٧/٢٠٠٦ بل على موثق الشهر العقاري الامتناع عن التوثيق.

وشرط أن يكون توثيق عقد الإيجار بوجود طرفيه لايشترط أن يكون وقت تحرير العقد بل يجوز خلال فترة سريانه ولو تم تنفيذ جزء منه بالفعل.

الشرط الرابع:

يجب ألا تزيد مدة عقد الإيجار عن تسع سنوات وأن يتضمن عقد الإيجار عند توثيقه طلب إعطاء العقد الصيغة التنفيذية.

حيث أن القانون رقم ٢٠٠٦/١٣٧ قصد في حمايته لعقد الإيجار أن يكون موثق وثابت التاريخ وإثبات تاريخ عقد الإيجار لايكون إلا إذا قلت مدته عن تسع سنوات حسبما نصت المادتين رقمى ١١، ١٢ مكرراً من قانون تنظيم الشهر العقاريرقم ١٩٤٦/١١.

كذلك يتعين أن يشمل عقد الإيجار عند إثبات تاريخه وتوثيقه ، على طلب الحصول على الصيغة التنفيذية حيث قررت المادة ٣/٢٨٠ مرافعات ((لا يجوز التنفيذ في غير الأحوال المستثناه بنص في القانون إلا بموجب صورة من السند التنفيذي عليها صيغة التنفيذ)).

انتقال العلاقة الإيجارية للغير بطريق الحوالة

وفى حالة التنازل عن عقد الايجار بطريق حوالة الحق والدين اذا كان العقد يسمح بذلك فإن العقد المثبت التاريخ – الموثق بالشهر العقاري والمزيل بالصيغة التنفيذية – ينتقل بكافة حقوقه للخلف العام والخلف الخاص. فإذا ما تنازل المستأجر عن عقد الإيجار – في حالة عدم وجود شرط مانع – فإن أحكام العقد بما انطوى عليه من إسباغ عليه قوة السند التنفيذي تسري في مواجهة الخلف الخاص.

كذلك الحال لو قام المؤجر بحوالة عقد الإيجار إلى الغير استفاد الغير من أحكام العقد بالحالة التي عليها.

المبحث الثاني

إجراءات الحصول على الصيغة التنفيذية على عقد الإيجار

وفقاً لنص المادة ٢٨٠ مرافعات التي تنص على ((.... ولا يجوز التنفيذ في غير الأحوال المستثناه بنص في القانون إلا بموجب صورة من السند التنفيذي عليها صيغة التنفيذ التالية:

((على الجهة التي يناط بها التنفيذ أن تبادر إليه متى طلب منها وعلى السلطات المختصة أن تعين على إجرائه ولو باستعمال القوة متى طلب إليها ذلك)).

هذا ولما كان إعطاء عقد الإيجار قوة السند التنفيذي هو استثناء على القواعد العامة الخاصة بالسندات التنفيذية ومن ثم يتعين لكي يكون لعقد الإيجار قوة السند التنفيذي أن يشتمل على الصيغة التنفيذية.

وقد تناول قانون التوثيق رقم ١٩٤٧/٦٨ في مادته الثانية كيفية إعطاء عقد الإيجار الصيغة التنفيذية حيث نصت على:

((تقوم مكاتب التوثيق بما يأتي:

١.....، ٢......٣.وضع الصيغة التنفيذية على صور المحررات الرسمية الواجبة التنفيذ، ٤....،٥....، ٦... إعطاء صورة من المحررات الموثقة ومرفقاتها، ٧...، ٨.. إثبات تاريخ المحررات.

وعلى ذلك عند لجوء طرفي العلاقة الايجارية إلى مكاتب التوثيق بالشهر العقاري لإثبات تاريخ عقد الإيجار متى توافرت بشأنهم الشروط العامة لذلك من توافر الأهلية وخلافه.

يقوم الموثق بإعطاء المحرر ((عقد الإيجار)) الصيغة التنفيذية على عقد الإيجار بذات المضمون المنصوص عليه في المادة ٢٨٠ مرافعات.

ويجب أن يكون عقد الإيجار واضحاً في بنوده متضمناً لحق واجب التنفيذ حتى لايمتنع الموثق عن وضع الصيغة التنفيذية على العقد وهو أمر طبيعي لأن وضع الصيغة التنفيذية على المحرر مرتبط بأن المحرر يعود به منفعة منه عند تنفيذه قياساً على الأحكام القضائية.

فمثلاً يجب أن يتضمن بنود العقد ترتيب أثر محدد كفسخ العقد وتسليم العين المؤجرة عند إخلال أى من طرفيه بأي التزام به أوتضمين العقد بند إلزام المستأجر بأداء الأجرة عند التأخر فيها وحق المؤجر في اقتضاء الأجرة جبراً بالحجز وإلى غير ذلك من أحكام... وكذلك الاتفاق على التزام المستأجر بتسليم العين المؤجرة خاليه من الأشخاص والمنقولات عند انتهاء مدة عقد الإيجار.

لكن ماذا لو امتنع الموثق عن وضع الصيغة التنفيذية على عقد الإيجار ؟

في هذه الحالة ووفقاً لنص المادة (٧) من قانون التوثيق رقم ١٩٤٧/٦٨ يجوز لصاحب الشأن أن يلجأ إلى قاضي الأمور الوقتية بالمحكمة التابع لها مكتب التوثيق بطلب أمر على عريضة يطلب فيها تسليمه الصورة التنفيذية وذلك خلال عشرة أيام من تاريخ رفض مكتب التوثيق توثيق محرره.

ولذوى الشأن الحق في الطعن رقم على قرار قاضي الأمور الوقتية أمام غرفة المشورة بالمحكمة الابتدائية.

الصيغة التنفيذية على عقد الإيجار يتم الحصول عليها مرة واحدة

نص المشرع المصري في المادة التاسعة من قانون التوثيق رقم ٦٨ لسنة ١٩٤٧ على أنه :

((لا يجوز تسليم صورة تنفيذية من المحرر الموثق لصاحب الشأن الذي تسلم الصورة التنفيذية الأولى إلا بحكم من محكمة المواد الجزئية التي يقع مكتب التوثيق في دائرتها وتحكم المحكمة في المنازعة المتعلقة بتسليم الصورة التنفيذية الثانية بناء على صحيفة تعلن من أحد الخصوم إلى خصمه الآخر.

مما مفاده عدم جواز تسليم صورة تنفيذية إلا لمرة واحدة وهو ما نصت عليه أيضاً المادة ١٨٣ من قانون المرافعات من أن لا يجوز تسليم صورة تنفيذية ثانية لذات الخصم إلا في حالة ضياع الصورة الأولى.

ما الحكم في حالة ضياع عقد الإيجار المتضمن الصيغة التنفيذية؟

تناول المشرع المصري في المادة التاسعة من قانون التوثيق رقم ٦٨ لسنة ١٩٤٧ فرض ضياع العقد المتضمن الصيغة التنفيذية فقررت:

((لا يجوز تسليم صورة تنفيذية من المحرر الموثق لصاحب الشأن الذي تسلم الصورة التنفيذية الأولى إلا بحكم من محكمة المواد الجزئية التي يقع مكتب التوثيق في دائرتها وتحكم المحكمة في المنازعة المتعلقة بتسليم الصورة التنفيذية الثانية بناء على صحيفة تعلن من أحد الخصوم إلى خصمه الآخر.

وهو ما نصت عليه أيضاً المادة ١٨٣ من قانون المرافعات ((لا يجوز تسليم صورة تنفيذية ثانية لذات الخصم إلا في حالة ضياع الصورة الأولى وتحكم المحكمة التي أصدرت الحكم في المنازعة المتعلقة بتسليم الصورة التنفيذية الثانية عند ضياع الأولى بناء على صحيفة تعلن من أحد الخصوم إلى خصمه الآخر.))

وعلى ذلك في حالة ضياع العقد المنطوي على الصورة التنفيذية الأولى يجوز لصاحب الشأن أن

يلجأ إلى المحكمة الجزئية التي يقع مكتب التوثيق في دائرتها مختصماً الطرف الآخر في عقد الإيجار ومكتب التوثيق المختص.

إلا أنه في هذه الحالة لابد أن يقدم أمام المحكمة الأسباب والأدلة على طلب الصورة التنفيذية الثانية وما يفيد أنه لم يستخدم الصورة التنفيذية الأولى في اقتضاء حق معين حتى لايتطرق الأمر إلى تنفيذ واقتضاء الحق مرتين.

وإذا ما اقتنع القاضي بوجاهة الأسباب جاز له أن يحكم بتسليمه صورة تنفيذية ثانية من هذا المحرر.

كذلك نرى أن حكم هذا الأمر لايتعرض فقط لأمر فقدان العقد بل لكل حالة يكون هناك معها استحالة لاستخدام عقد الإيجار المتضمن الصيغة التنفيذية كأن يكون العقد قد تم إرفاقه في دعوى قضائية أخرى ويصعب استرداده إلا بعد انتهاء الخصومة مثلاً.

تطبيقات قضائية لمحكمة النقض

إذ يبين من الصورة الرسمية للحكم الصادر في الدعوى أن المطعون عليها الأولى أقامتها بطلب تسليمها صورة تنفيذية ثانية من حكم الحراسة استنادا إلى ضياع الصورة الأولى، وقضت المحكمة برفض الدعوى تأسيسا علي أن الأوراق خلت مما يكشف عن أن الصورة التنفيذية الأولى للحكم المذكور قد فقدت، فإن الحكم على هذا النحو يكون في حقيقته قضاء في الدعوي بالحالة التي هي عليها وقت صدوره، وتكون له حجية موقوتة تقتصر علي الحالة التي كانت عليها الدعوى حين رفعها أول مرة، ويجوز رفع النزاع من جديد بعد تصحيح هذه الحالة أوتغييرها ولما كان الحكم المطعون فيه قد قضي بتسليم المطعون عليها الأولى صورة تنفيذية ثانية من حكم الحراسة علي أساس أنه ثبت من تحقيقات الشكوى المقدمة من المطعون عليها الأولي والتي لم تطرح على المحكمة في القضية الأولى أن ملف الدعوي قد سرق وكان من بين مفرداته الصورة التنفيذية الأولى لحكم الحراسة، فإن الحكم المطعون فيه لايكون قد خالف حجية الحكم السابق وإذ كان ذلك الحكم صادرا من محكمة ابتدائية بهيئة استئنافية فإن الطعن رقم فيه بطريق النقض يكون غير جائز.

(الطعن رقم ٩٠٩ لسنة ٤٣ ق جلسة ١٩٧٨/١/٣ س ٢٩ ص ٧٢)

تنص المادة ٢/١٨٣ من قانون المرافعات على أن المحكمة التي أصدرت الحكم تحكم في المنازعات المتعلقة بتسليم الصورة التنفيذية الثانية عند ضياع الأولى بناء على صحيفة تعلن من أحد الخصوم إلى خصمه الآخر، ويبين من هذا النص أن المشرع لم يوجب اختصام جميع الخصوم المحكوم عليهم في السند المطلوب صورة تنفيذية ثانية منه، وإذ لم تكشف الطاعنة عن وجه مصلحتها في

التمسك بهذا الدفاع ، فإن النعي بعدم اختصام المحكوم عليه الآخر في الدعوى يكون على غير أساس.

(الطعن رقم ٦١ لسنة ٤٢ ق جلسة ١٥/٢/١٩٧٧ س ٢٨ ص ٤٥٤)

تنص المادة ١/١٨٣ من قانون المرافعات على أنه - لايجوز تسليم صورة تنفيذية ثانية لذات الخصم إلا في حالة ضياع الصورة الأولى - وإذ كان المشرع لم يشترط في حالة فقد الصورة التنفيذية ما اشترطه في حالة فقد السند الكتابي من وجوب إثبات أن الفقد كان بسبب أجنبي لايد للدائن فيه وكانت الطاعنة لم تدع أن الصورة التنفيذية الأولى ما زالت موجودة لديها ولم تفقد ، وكان يبين من الحكم المطعون فيه أنه حصل من وقائع النزاع أن الصورة التنفيذية الأولى قد فقدت بعد أن سلمها المطعون عليه للحارس على الشركة الشرقية للسينما المحكوم عليها في أمر الأداء لاتخاذ إجراءات سداد الدين ، وأوضح الحكم أن تسليم الصورة كان بإيصال يحتفظ به المطعون عليه واستدل بذلك على أن الحارس لم يوف بالمبلغ المحكوم به، لما كان ذلك فان النعي يكون على غير أساس.

(الطعن رقم ٦١ لسنة ٤٢ ق جلسة ١٥/٢/١٩٧٧ س ٢٨ ص ٤٥٤)

مؤدى نص المادة ١٨٣ من قانون المرافعات أن الصورة التنفيذية الثانية من الحكم لاتعطى للمحكوم له إلا عند ضياع الصورة التنفيذية الأولي . استثناء من الأصل العام . وهو أن الصورة التنفيذية من الحكم لاتعطي للمحكوم له إلا مرة واحدة تفاديا لتكرار التنفيذ بمقتضى سند تنفيذي واحد ومؤدي ضياع الصورة التنفيذية الأولى هو فقد صاحبها لها وعدم استطاعته العثور عليها بحيث تبقى ملكيته لها ولا تزول عنه إلا لسبب قانوني ولا تتوافر له الوسيلة لاستردادها.

(الطعن رقم ١٠٠ لسنة ٤٠ ق جلسة ١٣/٢/١٩٧٧ س ٢٨ ص ٤٤٩)

تضمين عقد الإيجار الصيغة التنفيذية

لا يحول دون حق طرفي العلاقة الايجارية اللجوء

إلى القضاء الموضوعي والمستعجل

تضمين عقد الإيجار للصيغة التنفيذية لايمنع أطراف العقد من الحق في اللجوء إلى القضاء الموضوعي بشأن أي منازعة تثور بخصوص تنفيذ عقد الإيجار وبيان ما تضمنه من حقوق والتزامات نظراً لتجدد أمر ما حال دون تنفيذه.

وعلى سبيل المثال منازعة المستأجر في مقدار الأجرة بطلب إنقاصها نظراً لانتقاص المنفعة من

العين المؤجرة،أوطلب المؤجر بطلان بند من بنود العقد. قد يكون فيه مخالفة للنظام العام أوالآداب، أوقيام أحد أطراف العقد بمخالفة بند من بنود عقد الإيجار يحتاج إلى أدلة أوإثبات قضائي.

كما لو استخدم المستأجر العين المؤجرة في أعمال منافية للآداب أوأقام أعمال بنائية أوهدم جزء من العين أوأساء استخدامها بشكل عام ويحتاج الأمر إلى دعوى قضائية فإن تضمين العقد الصيغة التنفيذية من الشهر العقارى لايحول دون اللجوء للقضاء.

كذلك الحال في حاله أحقية أحد طرفي العلاقة الايجارية في طلب التعويض لأي سبب من الأسباب القانونية المرتبطة بعقد الإيجار أومترتبة عليه.

المبحث الثالث

الآثار المترتبة على تضمين عقد الإيجار الصيغة التنفيذية

أولاً: أن عقد الإيجار المتضمن الصيغة التنفيذية يكون له قوة السند التنفيذي ويخضع لذات الأحكام المقررة للسندات التنفيذية المنصوص عليها بقانون المرافعات رقم ١٣/١٩٦٨ وتعديلاته في الباب الأول من الكتاب الثاني منه.

ومن ثم حتى يلجأ أحد طرفي العلاقة الايجارية إلى استخدام عقد الإيجار كسند تنفيذي أن يتبع الإجراءات المقررة لذلك والمنصوص عليها فى المادة ٢٨١ من قانون المرافعات والتي تنص على "يجب أن يسبق التنفيذ إعلان السند التنفيذي لشخص المدين في موطنه الأصلي وإلا كان باطلا. ويجب أن يشتمل هذا الإعلان على تكليف المدين الوفاء وبيان المطلوب وتعيين موطن مختار لطالب التنفيذ في البلدة التي بها مقر محكمة التنفيذ المختصة. ويجب عند الشروع في تنفيذ عقد رسمي بفتح اعتماد أن يعلن معه مستخرج بحساب المدين من واقع دفاتر الدائن التجارية. ولا يجوز إجراء التنفيذ إلا بعد مضى يوم على الأقل من إعلان السند التنفيذي " وهذه الإجراءات هي:

١. أن يقوم طالب التنفيذ ((المؤجر أوالمستأجر)) بإعلان الطرف الآخر بالسند التنفيذي قبل الشروع في التنفيذ.

٢. تكليف المدين بالوفاء بالالتزام الواقع عليه والثابت بعقد الإيجار كأداء الأجرة أوتسليم العين أوفسخ عقد الإيجار أوتجديده.

٣. أن يتضمن الإعلان بيان المطلوب من المدين تحديداً.و في حالة فقد المنفذ ضده أهليته أوزوال صفته الثابتة بعد بدء التنفيذ فلا يحدث هنا انقطاع خصومة وإنما يجب توجيه الإجراءات اللاحقة على تحقق هذه الحالة إلى من يحل محله.نقض ٨٢/١٠/٣٠ – طعن ٥١/١٩٥٧ ق

ثانياً: بعد إجراء الإعلان بالسند التنفيذي ((عقد الإيجار)) وتكليف المدين بالوفاء بالالتزام الواقع عليه وتحديد المطلوب منه يحق للطرف طالب التنفيذ اللجوء إلى إدارة التنفيذ بالمحكمة الواقع في دائرتها العقار محل التعاقد لاتخاذ إجراءات التنفيذ وفقا لما يجري عليه العمل كما لو كان لدى طالب التنفيذ حكما قضائيا.

كذلك يجوز له أن يتبع نظام حجز ما للمدين لدى الغير إذا كان المطلوب تنفيذه مبالغ نقدية.

حق المدين المنفذ ضده في الاستشكال بالمنازعة في تنفيذ الحق المراد اقتضاؤه بعقد الإيجار

لما كان عقد الإيجار المتضمن الصيغة التنفيذية أصبح من السندات التنفيذية المقررة قانوناً إعمالا

للقانون رقم ١٣٧ لسنة ٢٠٠٦. ومن ثم يخضع لجميع الأحكام التي تخص السند التنفيذي وإجراءات تنفيذه ومعوقاته.

وقد نص المشرع في المادة ٣١٢ مرافعات على حالات الاستشكال في التنفيذ ومنازعات التنفيذ حيث تنص على " إذا عرض عند التنفيذ إشكال وكان المطلوب فيه إجراء وقتيا فللمحضر أن يوقف التنفيذ أو أن يمضي فيه على سبيل الاحتياط مع تكليف الخصوم في الحالين والحضور أمام قاضي التنفيذ ولو بميعاد ساعة وفي منزله عند الضرورة ويكفي إثبات حصول هذا التكليف في المحضر فيما يتعلق برافع الإشكال وفي جميع الأحوال لا يجوز أن يتم التنفيذ قبل أن يصدر القاضي حكمه.

وعلى المحضر. أن يحرر صورا من محضره بقدر عدد الخصوم وصورة لقلم الكتاب يرفق بها أوراق التنفيذ والمستندات التي يقدمها إليه المستشكل وعلى قلم الكتاب قيد الإشكال يوم تسليم الصورة إليه في السجل الخاص بذلك.

ويجب اختصام الطرف الملتزم في السند التنفيذي في الإشكال إذا كان مرفوعا من غيره سواء بإبدائه أمام المحضر على النحو المبين في الفقرة الأولى أو بالإجراءات المعتادة لرفع الدعوى.

فإذا لم يختصم في الإشكال وجب على المحكمة أن تكلف المستشكل باختصامه في ميعاد تحدده له ، فان لم ينفذ ما أمرت به المحكمة جاز الحكم بعدم قبول الإشكال.

ولا يترتب على تقديم أي إشكال أخر وقف التنفيذ ما لم يحكم قاضي التنفيذ بالوقف.
ولا يسري حكم الفقرة السابقة على أول إشكال يقيمه الطرف الملتزم في السند التنفيذي إذا لم يكن قد اختصم في الإشكال السابق. وقرر لكل ذي شأن الحق في أن ينازع في التنفيذ سواء كان أحد أطراف التنفيذ أو من الغير متى اختصم الدائن والمدين في السند التنفيذي. "

ومنازعات التنفيذ قد تكون موضوعية وقد تكون وقتيه بطلب وقف إجراءات التنفيذ لحين الفصل في موضوع المنازعة ، والمقصود من المنازعة الموضوعية في التنفيذ – وعلى ماجرى به قضاء محكمة النقض– هي تلك التي يطلب فيها الحكم بإجراء يحسم النزاع في أصل الحق في حين أن المنازعة الوقتية هي التي يطلب فيها الحكم بإجراء وقتي لا يمس أصل الحق والعبرة في ذلك بأخر طلبات للخصوم أمام محكمة أول درجة.

(الطعن رقم ١١٢٠ لسنة ٦١ ق جلسة ٣٠ / ١ / ١٩٩٦ س ٤٧ ج ١ ص ٢٧٤)

والأصل أن ألا يرد الإشكال إلا على تنفيذ حكم بطلب وقفه مؤقتا حتى يفصل في النزاع نهائيا ، وليس لمحكمة الإشكال .التي يتحدد نطاق سلطتها بطبيعة الإشكال نفسه .أن تبحث الحكم الصادر في

الموضوع من جهة صحته أوبطلانه أوبحث أوجه تتصل بمخالفة القانون أوالخطأ في تأويله وليس لها كذلك أن تتعرض لما في الحكم من عيوب وقعت في الحكم نفسه أوفي إجراءات الدعوي وأدلة الثبوت فيها. لما في ذلك من مساس بحجة الأحكام (الطعن رقم ١٦٨ لسنة ٣٢ ق جلسة ١٩٦٢/٢/٢ نقض جنائي س ١٣ ص ١٧٤) ومن ثم إذا كان الإشكال المقام من أحد طرفي العلاقة الايجارية وقتيا لحين الفصل في دعوى قضائية أقامها أمام محكمة الموضوع فليس للقاضي الذي ينظر الإشكال أن يتعرض لموضوع العقد وشروطه الموضوعية طالما كان الإشكال وقتي.

ويترتب على الإشكال الوقتي فقط وقف تنفيذ السند التنفيذي مؤقتاً أما الإشكالات الموضوعية لايترتب على رفعها وقف التنفيذ بل لابد من صدور حكم فيها لصالح رافعها. ويستثنى من ذلك دعوى استرداد المنقولات المحجوزة - الأولى- .

و يشترط لقبول الإشكال في التنفيذ لوقف التنفيذ:

١. أن يكون المطلوب إجراءاً وقتياً لايمس أصل الحق.

٢. توافر الاستعجال ورفع الإشكال قبل تمام التنفيذ.

٣. ألا يتضمن الإشكال طعناً على السند التنفيذ (عقد الإيجار).

ويرجع في ذلك تفصيلاً للقواعد العامة في إشكالات التنفيذ من كون الإشكال الأول فقط الذي يوقف التنفيذ وإلى غير ذلك من أحكام.

وفي الغالب الأعم أن إشكالات التنفيذ المتعلقة بعقود الإيجار ذات قوة السند التنفيذي تكون إشكالات موضوعية حيث أنها سوف تتطرق لحق موضوعي ما لم يقوم المنفذ ضده بإقامة دعوى موضوعية بشأن البند موضوع التنفيذ. ، وإن كان يجوز أن يطلب المنفذ ضده وقف التنفيذ وقتياً لحين الفصل في دعوى موضوعية مقامة بغرض الفصل في موضوع الحق. إلا أن وقف التنفيذ من القاضي يكون مستبعداً لأن من شروط الإشكال الوقتي هو عدم التعرض الأصل الحق.

أما الإشكال الموضوعي يتم الفصل فيه كما لو كان منازعة موضوعية حول أصل الحق تماماً.

واستئناف الأحكام الصادرة في إشكالات التنفيذ سواء كانت وقتية أوموضوعية - وفقا لنص المادة ٢٧٧ من قانون المرافعات المعدلة بالقانون رقم ٢٠٠٧/٧٦ - يكون أمام المحكمة الابتدائية أياً كانت قيمة النزاع محل التنفيذ وعلى ذلك لم يعد جائزاً استئناف أحكام إشكالات التنفيذ أمام الاستئناف العالي حتى ولو كان في حدود نصابها القانوني.

تطبيقات قضائية لمحكمة النقض:

لما كانت الطلبات الختامية للطاعن أمام محكمة أول درجة هى عدم الاعتداد بمحضر التسليم المؤرخ ١٩٨٥/٤/٦ الذى تم تنفيذا للحكم الصادر لصالح المطعون ضدها وهى - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - منازعه موضوعية فى التنفيذ يقصد بها أن تفصل المحكمة بقضاء يحسم النزاع فى أصل الحق المتعلق بالتسليم ، فإن رفع الدعوى بشأنها أمام قاضى التنفيذ يكون بالإجراءات المعتادة لرفع الدعوى وليس عن طريق إبداء إشكال أمام المحضر عند التنفيذ ، إذ يقتصر ذلك على الإشكال فى التنفيذ المطلوب فيه اتخاذ إجراء وقتى ، والذى استثناه المشرع من الأصل العام فى إجراءات رفع الدعوى طبقا لنص المادة ٣١٢ من قانون المرافعات.

(طعن رقم ٣١٠٧ لسنة ٦٠ ق جلسة ١٩٩٥/٥/٢٣)

الأحكام التى تصدر من قاضى الأمور المستعجلة - هى - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أحكام وقتيه بطبيعتها ولا يكون لها حجية متى تغيرت ظروف الطلب. وكان تقدير الظروف التى تنتفي معه حجية الحكم الوقتى هو مما تستقل محكمة الموضوع بتقديره حسبما تتبينه من ظروف الدعوى.

(طعن رقم ١٠٧٨ لسنة ٥٤ ق جلسة ١٩٩٢/١/٥)

الأمر بوقف تنفيذ الحكم المطعون فيه طبقا لمادة ٢٥١ مرافعات لايحوز قوة الأمر المقضى ولا أثر له على الفصل فى ذلك الطعن رقم أوفى غيره.

(الطعن رقم ١٠٧٨ لسنة ٥٤ ق جلسة ١٩٩٢/١/٥)

الحكم نهائيا فى منازعه تنفيذ موضوعيه بتعديل محضر التسليم يجعل التسليم حكمياً على سند أن الطاعنين يضعون اليد على الأرض محل النزاع بصفتهم مستأجرين لها. صيرورته حائزاً قوة الأمر المقضى فى خصوص اعتبار الطاعنين مستأجرين لها مانعاً الخصوم فى الدعوى التى صدر فيها من العودة لمناقشة هذه المسألة فى آيه دعوى تالية يثار فيها هذا النزاع.

(الطعن رقم ان رقما ٣٧٤٠ لسنة ٥٩ ق ، ١٥٧ لسنة ٦٠ ق جلسة ١٩٩٤/٤/٧)

المبحث الرابع

حالات استخدام عقد الإيجار كسند تنفيذي

حالات استخدام طرفي العلاقة الايجارية لعقد الإيجار الذي ينطوي على الصيغة التنفيذية من الشهر العقاري تختلف باختلاف ما هو متفق عليه ببنود عقد الإيجار إلا أننا نعطى أمثله لبعضا من حالات لجوء أي من طرفي العلاقة الايجارية لاستخدام الصيغة التنفيذية على عقد الإيجار والشائعة الاستخدام.

أولا: الحالات التي يستخدم فيها المؤجر عقد الإيجار كسند تنفيذي

١- حالة انتهاء مدة عقد الإيجار وامتناع المستأجر عن تسليم العين إلا أنه يجب أن تكون بنود العقد متضمنة أثر التسليم للعين عند نهاية العقد وعدم وجود منازعة حول تجديد العقد كجملة ((... قابلة للتجديد لمدة أخرى)) فإن المؤجر لايجوز له إخلاء المستأجر واستلام العين عند نهاية مدة العقد إذا كان العقد متضمن بند تجديد العقد لمدة أخرى فبقاء المستأجر عند نهاية العقد يعد تجديداً لمدة أخرى بعدها لايحق له البقاء في العين ويحق للمؤجر استلام العين المؤجرة مباشرة.

أما إذا استمر المستأجر في العين دون اعتراض من المؤجر فإن بقاء المستأجر في العين يكون للمدة المحددة لدفع الأجرة.

ويجب أيضا أن يكون عقد الإيجار متضمن النص صراحة على إلزام المستأجر بتسليم وإخلاء العين المؤجرة عند انتهاء مدة العقد.

٢- حالة امتناع المستأجر عن سداد الأجرة وتضمن العقد بند ينص على أنه يحق للمؤجر طلب الفسخ مع الإخلاء والتسليم للعين المؤجرة فيحق للمؤجر اللجوء لإدارة التنفيذ بطلب تسليم العين وإخلائها لعدم سداد الأجرة.

كما يحق للمؤجر أن يطلب بموجب عقد الإيجار المتضمن الصيغة التنفيذية أن يحجز على منقولات المستأجر وفاءاً لدين الأجرة.

وفي حالة اعتراض المستأجر على ذلك بإدعاء أنه قام بسداد الأجرة أو- باستخدام حق الحبس لقيمة الأجرة لإخلال المؤجر بالتزام واقع عليه – أن يستشكل في التنفيذ أمام محكمة التنفيذ:.

أ- بإشكال وقتي بوقف التنفيذ لحين انتهاء مدة عقد الإيجار.

ب- أوبإشكال موضوعي ببطلان إجراءات الحجز لكون الأجرة مسددة ووقف إجراءات التنفيذ متى أقام الدليل على ذلك.

٣- حق المؤجر في طلب فسخ العقد لإخلال المستأجر بأي بند أوشرط مانع مقرر لصالح المؤجر. كترتيب الفسخ على إخلال المستأجر بالالتزام الواقع عليه بعدم تغيير غرض استعمال العين المؤجرة أوإحداث تغيرات بالعين المؤجرة أوالتصرف في العين بالتأجير من الباطن أوالمتنازل دون موافقة المؤجر. وإلى غير ذلك من شروط وأحكام.

فالخلاصة:

أن عقد الإيجار إذا كان يتضمن الحق المراد تنفيذه والجزاء المترتب على الإخلال بالتزام معين كان كالحكم القضائي تماماً.

ثانيا: بعض أمثلة للحالات التي يستخدم فيها المستأجر عقد الإيجار كسند تنفيذي

١. التمكين من الانتفاع من العين المؤجرة بكافة مقوماته ((تسليم – مرافق......))

٢. إجراء الترميمات التأجيرية والضرورية.

٣. منع تعرض المؤجر والغير للمستأجر في الانتفاع بالعين.

٤. طلب الانتفاع بالمنافع المشتركة...

نموذج عقد إيجار
ببنود تحمى المؤجر
في حالة عقود قصيرة المدة

عقد إيجـــــــار

يخضع لأحكام القانون المدني

والقانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦

إنه في يوم الموافق ٠٠٠/ ٠٠٠ / ٠٠٠٠

تحرر هذا العقد فيما بين كلا من:

أولا السيد/............. - مصري – الديانة....... - المقيم........ ،ويحمل بطاقة رقم.........

"طرف أول مؤجر"

ثانيا السيد/............. - مصري –الديانة....... المقيم........ ،ويحمل بطاقة رقم.........

"طرف ثاني مستأجر"

بعد أن آقر طرفي التعاقد بكامل آهليتهم القانونية وصلاحيتهم للتعاقد اتفقا على الأتي:

<u>تمهيد</u>

يمتلك الطرف الأول المؤجر (الشقة /المحل) الكائن بالعقار رقم.....شارع.........قسم........ محافظة..... (كامل التشطيب/ بدون تشطيب)ورغب منه في تأجيرها للطرف الثاني والذي تلاقت إرادته مع إرادة الطرف الثاني المستأجر على القبول فتم تم الاتفاق وفقا لاحكام وبنود العقد الماثل.

<u>البند الأول</u>

يعتبر التمهيد السابق جزء لايتجزآ من العقد ومكملا لبنودد ومتمما لآحكامه

<u>البند الثاني</u>

أجر الطرف الأول المؤجر للطرف الثانى المستأجر (الشقة /المحل) الكائن بالعقار رقم.....شارع.........قسم........ محافظة......... (كامل التشطيب/ بدون تشطيب)والمبين المعالم والوصف بالبند التمهيدي ومساحته.....متر تقريبا ومكون

من......وذلك(بقصد استعماله............) ولا يحق للمستأجر تغيير غرض استعمال العين المؤجرة لأي غرض دون الحصول على إذن كتابي صريح من الطرف الأول المؤجر بالموافقة على التغيير وفى حالة مخالفة المستأجر لذلك يعتبر العقد مفسوخا من تلقاء نفسه دون حاجة إلى تنبيه أوإنذار ودون الحاجة إلى حكم قضائي ٠

البنـــد الثالث

مده الإيجار المتفق عليها هي...... تبدأ من..../..../... وتنتهي في ..../..../...غير قابلة للتجديد تنتهي بنهايتها دون حاجة من المالك المؤجر إلى التنبيه على المستأجر بأي إجراء أوإنذار على أن يعتبر العقد منتهيا بنهاية مدته ويعد المستأجر غاصبا للعين في حالة بقائه بالعين بعد نهاية مدته مالم يحرر عقد جديد مكتوب ، وتوقيع المستأجر على العقد بمثابة إقرار باستلام العين المؤجرة بحالة جيدة..

البنـــد الرابع

تم الإيجار نظير اجره قدرها (................) جنيه فقط (.......... جنيه مصري) شهريا يلتزم المستأجر بسدادها في الأسبوع الاول من كل شهر وفى حاله تأخر المستأجر عن السداد في الميعاد المتفق عليه يعتبر العقد مفسوخا من تلقاء نفسه دون حاجة إلى حكم قضائي أوتنبيه أوإنذار ويلتزم بتعويض المؤجر التعويض الجابر لذلك ولا يحق للمستأجر حبس الأجرة لأي سبب.، كما تم الاتفاق على زيادة الأجرة بمقدار ١٠٪ سنويا (كل سنة) اعتبارا من عام....... ويلتزم المستأجر بدفع الأجرة في موطن المؤجر.

البنـــد الخامس

لا يجوز للمستأجر تأجير العين المؤجرة من الباطن أوالنزول عن الإيجار للغير أوتركها دون استعمال أوالتصرف فيها بأي نوع من أنواع التصرفات القانونية أوجعلها ضمان لأي تصرف كما لايجوز له إدخال شريك معه في العين ولا يجوز له إحداث أي تغيير أوتعديل بالعين المؤجرة أوإقامة مباني بها أوعليها قبل الحصول على تصريح كتابي من المؤجر وفى حالة مخالفة المستأجر لذلك يعتبر العقد مفسوخا من تلقاء نفسه دون الحصول على حكم قضائي أوتنبيه أوأي إجراء٠

البنـــد السادس

يضمن المؤجر عدم التعرض الشخصي منه للمستأجر في انتفاعه بالعين خلال المدة المتفق عليها،

البنـــد السابع

يلتزم المستأجر باستعمال العين المؤجرة وفقا للبنود المتفق عليها وأن يحافظ عليها كما يقر بأن ما ينفقه في العين من ديكورات ودهانات وخلافه اللازمة لشغل العين لايلزم المؤجر بشئ منها ولا يحق للمستأجر أن يطالب بقيمتها عند نهاية العقد وخروجه من العين.

كما يلتزم بعمل الترميمات التأجيرية والضرورية للعين المؤجرة والمحددة وفقا للعرف ويعد مسئولا عن أي تلفيات تلحق بالعين وإصلاحها

البنـــد الثامن

يكون للمؤجر حق امتياز على جميع ما يملكه المستأجر من آثاثات ومنقولات وخلافه موجودة بالعين ويحق للمؤجر الحجز عليها في حالة تأخر المستأجر عن دفع الأجرة أو في حالة مخالفة المستأجر لأحكام العقد بشكل يلزمه بالتعويض،

البنـــد التاسع

يلتزم المستأجر برد العين المؤجرة للمؤجر أومن يمثله عند نهاية المدة المحددة بالعقد وذلك بالحالة التي كانت عليها وقت التسليم ويتحمل المستأجر كافة التعويضات اللازمة في حالة حدوث تلف بالعين أوهلاك يكون سببه المستأجر.وفى حالة تأخره عن التسليم في الميعاد يلتزم بأداء ٥٠ ج(خمسون جنيه)عن كل يوم تأخير، كما يقر المستأجر في حالة تركه للعين المؤجرة قبل نهاية المدة المتفق عليها بالتزامه بدفع قيمة باقي المدة المتفق عليها ،

البنـــد العاشر

يلتزم المستأجر بدفع قيمة فواتير المياه والكهرباء وحصته في رسم النظافة بالعقار والخدمات المشتركة بالعقار" من آجرة البواب ومصاريف المصعد ونور السلم وصيانة الخزانات و..." كما يلتزم بأداء الضرائب والمديونيات المستحقة عن العين بسبب شغله لها،كما يلتزم بدفع جميع الرسوم التى يقررها اتحاد الشاغلين بالعقار ولا يحق

للمستأجر إدخال أي مرافق أخرى للعين بدون إذن كتابي من المالك وإلا كان العقد مفسوخا من تلقاء نفسه دون حاجة إلى حكم قضائي أوتنبيه.

كما تم الاتفاق على أن يلتزم الطرف الثاني باستخراج البطاقة الضريبية للنشاط وأن يوافى المؤجر بصورة منها خلال ستة أشهر من استلام العين المؤجرة كما يلتزم المستأجر بموافاة الطرف الأول في أول ابريل من كل عام بصورة من الإقرار الضريبي المسلم منه لمأمورية الضرائب العامة التابع لها النشاط والمبين به سداده مبلغ الضريبة وكذا صورة التسويات التي تتم مع مأمورية ضرائب المبيعات عن العام السابق وإذا خالف ذلك فللطرف الأول الحق في أن يفسخ العقد دون حكم قضائي أوتنبيه ما لم يكن امتناعه راجع لوجود منازعات مع تلك الجهات يقدم المستأجر الدليل عليها.

"هذا في حالة اذاكانت العين مؤجره لغير اغراض السكن"

البنــد الحادي عشر

قام المستأجر بدفع مبلغ تأمين قدرة..........ج (فقط....... جنيه)على أن لايحق للمستأجر استرداده في حالة مخالفته لأي بند من بنود العقد اوإنهائه للتعاقد قبل مدته.كما يقر المستأجر بأنه يترتب على مخالفته لأي بند من العقد يحق للمؤجر إعمال أحكام الشرط الفاسخ الصريح للعقد دون حاجة إلى تنبيه أوإنذار.

البنــد الثاني عشر

يخضع هذا العقد لأحكام القانون المدني والقانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦

وتختص محاكم الأمور المستعجلة ومحاكم..... بمختلف أنواعها بالنظر في أي نزاع ينشب بخصوص هذا العقد لاقدر الله ويعتبر عنوان العين المؤجرة وعنوان المستأجر الثابت بصدر العقد هما المخاطب فيهما أمام المؤجر عند التقاضي لاقدر الله

.❖❖تحرر هذا العقد من نسختين بيد كل طرف نسخه للعمل بموجبها وأحكامها

الطرف الأول المؤجر　　　　　　الطرف الثاني المستأجر

نموذج عقد ايجار
ببنود تحمى المستأجر
فى حالة عقود طويلة المدة

عقد إيجار

يخضع لأحكام القانون المدني

والقانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦

إنه في يوم الموافق ٠٠٠/ ٠٠٠ / ٠٠٠٠

تحرر هذا العقد فيما بين كلا من:

أولا السيد/............ - مصري -الديانة....... - المقيم......... ،ويحمل بطاقة رقم.........

"طرف أول مؤجر"

ثانيا السيد/............ - مصري -الديانة....... - المقيم........ ،ويحمل بطاقة رقم.........

"طرف ثاني مستأجر"

بعد أن أقر طرفي التعاقد بكامل أهليتهم القانونية وصلاحيتهم للتعاقد اتفقا على الآتي:

تمهيد

يمتلك الطرف الأول المؤجر (الشقة /المحل) الكائن بالعقار رقم.....شارع..........قسم........ محافظة........ (كامل التشطيب/ بدون تشطيب)ورغب منه في تأجيرها للطرف الثاني والذي تلاقت إرادته مع إرادة الطرف الثاني المستأجر على القبول فقد تم الاتفاق وفقا لأحكام وبنود العقد الماثل ٠

البند الأول

يعتبر التمهيد السابق جزء لايتجزأ من العقد ومكملا لبنوده ومتمما لأحكامه.

البند الثاني

أجر الطرف الأول المؤجر للطرف الثاني المستأجر (الشقة /المحل) الكائن بالعقار رقم.....شارع..........قسم........ محافظة....... (كامل التشطيب/بدون تشطيب)

والمبين المعالم والوصف بالبند التمهيدي وذلك بقصد استعمالها.........ويحق للمستأجر تغيير غرض استعمال العين المؤجرة لأي غرض دون الحصول على إذن كتابي صريح من الطرف الأول المؤجر بالموافقة على التغيير وله حق إدخال شركاء في نشاطات العين طيلة مدة العقد.

البنـــد الثالث

مده الإيجار المتفق عليها هي....... تبدا من....... وتنتهي في....... تجدد بحد اقصى تسعة وخمسون عام ويعد توقيع المؤجر على العقد بمثابة موافقة على التجديد لحين انتهاء الحد الأقصى المتفق عليه للتجديد ويعد العقد مجددا ببقاء المستأجر في العين المؤجرة بعد انتهاء المدة السابقة دون حاجة إلى إنذار أوتنبيه من المستأجر على أن يستمر العقد بذات بنود وأحكام العقد وعلى المؤجر إعلان رغبته في إنهاء التعاقد للمستأجر بموجب إنذار على يد محضر في المواعيد التي حددتها المادة ٥٦٣ مدني ٠

البنـــد الرابع

تم الإيجار نظير أجره قدرها......... شهريا يلتزم المستأجر بسدادها كل شهر بموجب إيصال من المؤجر اومن يفوضه في قبض الأجرة ، وفى حاله تأخر المستأجر عن السداد لمدة تزيد عن ستة أشهر ، يحق للمؤجر طلب فسخ العقد والإخلاء إذا لم يقم المستأجر بالوفاء بالأجرة خلال خمسة عشر يوما من تاريخ تكليفه بذلك بموجب إنذار على يد محضر إلا أنه لايقضي بالفسخ أوالإخلاء إذا قام المستأجر بأداء الأجرة وما تكبده المؤجر من مصاريف قبل قفل باب المرافعة في دعوى الفسخ أوالإخلاء في أي مرحلة من مراحل التقاضي الثلاث تكون عليها الدعوى أوحتى في مرحلة التنفيذ.

البنـــد الخامس

يقر الطرف الأول بأنه تقاضى من الطرف الثاني المستأجر مبلغ وقدره فقط (.............) كمقدم إيجار يتم خصم نصف القيمة الايجارية منه إلى أن ينفد بعدها تسدد الأجرة كاملة.

البنـــد السادس

يضمن المؤجر عدم التعرض الشخصي منه للمستأجر في انتفاعه بالعين خلال المدة المتفق عليها كما تم الاتفاق على أنه لايجوز للمؤجر طلب إخلاء المستأجر من العين

محل التعاقد في حالة إخلال المستأجر بأي بند من بنود العقد – إلا بعد إنذاره بموجب إنذار على يد محضر ينبه عليه فيه بإعادة الحال إلى ما كانت عليه خلال أجل قدره شهر ثم يتبعه بعد ذلك بإقامة دعوى الفسخ أوالإخلاء ويحق للمستأجر توقي السبب أمام المحكمة تجنبا للحكم عليه بالفسخ. كما يحق للمستأجر حبس الأجرة في حالة وجود تعرض له في انتفاعه بالعين.

البنـــد السابع

يلتـزم المسـتأجر باسـتعمال العـين المؤجـرة وفقـا للبنـود المتفـق عليهـا وأن يحـافظ عليهـا كما يقر بأن ما ينفقه في العين من ديكورات ودهانات فقط اللازمـة لشغل العـين لايلـزم المؤجر نشئ منها ولا يحق للمستأجر أن يطالب بقيمتها عند نهاية العقد وخروجـه مـن العين فيما عدا أعمال...... يلتزم المؤجر برد قيمتها٠

و يلتـزم المـؤجر بعمـل الترميمـات التأجيريـة والضـرورية للعـين المـؤجرة والمحـددة وفقـا للعرف ويعد مسئولا عن أي تلفيات تلحق بالعين وإصلاحها٠

البنـــد الثامن

يكون للمؤجر حق امتياز على جميع ما يملكه المستأجر من أثاثات ومنقولات موجودة بالعين ويحق للمؤجر الحجز عليها في حالة تأخر المستأجر عن دفع الأجرة أوفي حالة مخالفة المستأجر أحكام العقد بشكل يلزمه بالتعويض٠

البنـــد التاسع

يلتزم المستأجر برد العين المؤجرة للمؤجر اومن يمثله عند نهاية المدة المحددة بالعقد وذلك بالحالة التي كانت عليها وقت التسليم ويتحمل المستأجر كافة التعويضات اللازمة في حالة حدوث تلف بالعين أوهلاك يكون سببه المستأجر ٠

البنـــد العاشر

يلتزم المستأجر بدفع قيمة فواتير المياه والكهرباء التي تخص العين المؤجرة في حين يلتزم المؤجر بنفقات نور السلم والمصعد الكهربائي وأجرة حارس العقار ويحق للمستأجر إدخال أي مرافق أخرى للعين بدون إذن كتابي من المالك.

البنـــد الحادي عشر

يخضع هذا العقد لأحكام القانون المدني والقانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ كما يقر المؤجر بأن العقد يسرى في حق الخلف العام والخاص للمؤجر إعمالا لقواعد الاشتراط لمصلحة الغير .

البنـــد الثاني عشر

تختص محاكم...... بمختلف أنواعها بالنظر في أي نزاع ينشب بخصوص هذا العقد لاقدر الله.

❖ ❖ تحرر هذا العقد من نسختين بيد كل طرف نسخه للعمل بموجبها وأحكامها

الطرف المؤجر الطرف المستأجر

<u>نصوص المواد الواردة بالقانون المدني</u>
بشأن إيجار الأماكن السكنية وغير السكنية

المادة ٥٥٨

الإيجار عقد يلتزم المؤجر بمقتضاه أن يمكن المستأجر من الانتفاع بشيء معين مدة معينة لقاء اجر معلوم.

المادة ٥٥٩

لا يجوز لمن لايملك إلا حق الإدارة أن يعقد إيجارا تزيد مدته على ثلاث سنوات إلا بترخيص

من السلطة المختصة. فإذا عقد الإيجار لمدة أطول من ذلك. أنقصت المدة إلى ثلاث سنوات كل هذا ما لم يوجد نص يقضي بغيره.

المادة ٥٦٠

الإجارة الصادرة ممن له حق المنفعة تنقضي بانقضاء هذا الحق إذا لم يجزها مالك الرقبة، على أن تراعى المواعيد المقررة للتنبيه بالإخلاء والمواعيد اللازمة لنقل محصول السنة.

المادة ٥٦١

يجوز أن تكون الأجرة نقودا كما يجوز أن تكون اى تقدمه أخرى.

المادة ٥٦٢

إذا لم يتفق المتعاقدان على مقدار الأجرة أوعلى كيفية تقديرها، أوإذا تعذر اثبات مقدار الأجرة، وجب اعتبار أجره المثل.

المادة ٥٦٣

إذا عقد الإيجار دون اتفاق على مدة أوعقد لمدة غير معينة أوتعذر اثبات المدة المدعاة، اعتبر الإيجار منعقدا للفترة المعينة لدفع الأجرة، وينتهي بانقضاء هذه الفترة بناء على طلب احد المتعاقدين إذا هو نبه على المتعاقد الأخر بالإخلاء في المواعيد الاتى بيانها :

(ا) في الاراضى الزراعية والاراضى البور إذا كانت المدة المعينة لدفع الأجرة ستة أشهر أو أكثر. يكون التنبيه قبل انتهائها بثلاثة أشهر. فإذا كانت المدة اقل من ذلك، وجب

التنبيه قبل نصفها الأخير. كل هذا مع مراعاة حق المستأجر في المحصول وفقا للعرف.

(ب) في المنازل والحوانيت والمكاتب والمتاجر والمصانع والمخازن وما إلى ذلك إذا كانت الفترة المعينة لدفع الأجرة أربعة أشهر أوأكثر وجب التنبيه قبل انتهائها بشهرين، فإذا كانت الفترة اقل من ذلك وجب التنبيه قبل نصفها الأخير.

(ج) في المساكن والغرف المؤثثة وفى اى شيء غير ما تقدم إذا كانت الفترة المعينة لدفع الأجرة شهرين أوأكثر ، وجب التنبيه قبل نهايتها بشهر فإذا كانت اقل من ذلك ، وجب التنبيه قبل نصفها الأخير.

المادة ٥٦٤

يلتزم المؤجر أن يسلم المستأجر العين المؤجرة وملحقاتها في حالة تصلح معها لان تفي بما أعدت له من المنفعة، وفقا لما تم عليه الاتفاق أولطبيعة العين.

المادة ٥٦٥

إذا سلمت العين المؤجرة في حالة لاتكون فيها صالحة للانتفاع الذي أوجرت من اجله أوإذا نقص هذا الانتفاع نقصا كبيرا ، جاز للمستأجر أن يطلب فسخ العقد أوإنقاص الأجرة بقدر ما نقص من الانتفاع مع التعويض في الحالتين إذا كان لذلك مقتض.

٢- فإذا كانت العين المؤجرة في حالة من شأنها أن تعرض صحة المستأجر أومن يعيشون معه أومستخدميه أوعماله لخطر جسيم، جاز للمستأجر أن يطلب فسخ العقد، ولو كان قد سبق له أن نزل عن هذا الحق.

المادة ٥٦٦

يسرى على الالتزام بتسليم العين المؤجرة ما يسرى على الالتزام بتسليم العين المبيعة من أحكام ، وعلى الأخص ما يتعلق منها بزمان التسليم ومكانه وتحديد مقدار العين المؤجرة وتحديد ملحقاتها.

المادة ٥٦٧

على المؤجر أن يتعهد العين المؤجرة بالصيانة لتبقى على الحالة التي سلمت بها وإن يقوم

في أثناء الإجارة بجميع الترميمات الضرورية دون الترميمات التاجيرية.

وعليه أن يجرى الأعمال اللازمة للأسطح من تخصيص أوبياض وان يقوم بنزح الآبار والمراحيض ومصارف المياه.

ويتحمل المؤجر التكاليف والضرائب المستحقة على العين المؤجرة ويلزم بثمن المياه إذا قدر جزافا. فإذا كان تقديره بالعداد كان على المستأجر. أما ثمن الكهرباء والغاز وغير ذلك مما هو خاص بالاستعمال الشخصي فيتحمله المستأجر.

كل هذا ما لم يقضى الاتفاق بغيره.

المادة ٥٦٨

إذا تأخر المؤجر بعد اعذاره عن القيام بتنفيذ الالتزامات المبينة فى المادة السابقة ، جاز للمستأجر أن يحصل على ترخيص من القضاء في إجراء ذلك بنفسه وفى استيفاء ما أنفقه خصما من الأجرة . وهذا دون الإخلال بحقه في طلب الفسخ أوإنقاص الأجرة.

٢- ويجوز للمستأجر دون حاجة إلى ترخيص من القضاء أن يقوم بإجراء الترميمات المستعجلة أوالترميمات البسيطة مما يلتزم به المؤجر ، سواء كان العيب موجودا وقت بدء الانتفاع أوطرا بعد ذلك إذا لم يقم المؤجر بعد اعذاره بتنفيذ هذا الالتزام بميعاد مناسب ، على أن يستوفى المستأجر ما أنفقه خصما من الأجرة.

المادة ٥٦٩

إذا هلكت العين المؤجرة أثناء الإيجار هلاكا كليا، انفسخ العقد من تلقاء نفسه.

أما إذا كان هلاك العين جزئيا . أوإذا أصبحت العين في حالة لاتصلح معها للانتفاع الذي أوجرت من اجله . أونقص هذا الانتفاع نقصا كبيرا لم يكن للمستأجر يد في شيء من ذلك فيجوز له ، إذا لم يقم المؤجر في ميعاد مناسب بإعادة العين إلى الحالة التي كانت عليها أن يطلب تبعا للظروف إما إنقاص الأجرة أوفسخ الإيجار ذاته دون إخلال بما له من حق في أن يقوم بنفسه بتنفيذ التزام المؤجر وفقا لأحكام المادة السابقة.

٣- ولا يجوز للمستأجر في الحالتين السابقتين أن يطلب تعويضا إذا كان الهلاك أوالتلف

يرجع إلى سبب لايد للمؤجر فيه.

المادة ٥٧٠

١ - لايجوز للمستأجر أن يمنع المؤجر من إجراء الترميمات المستعجلة التي تكون ضرورية لحفظ العين المؤجرة ، على انه إذا ترتب على هذه الترميمات إخلال كلى أوجزئي بالانتفاع بالعين ، جاز للمستأجر أن يطلب تبعا للظروف إما فسخ الإيجار أوإنقاص الأجرة.

٢ - ومع ذلك إذا بقى المستأجر في العين المؤجرة إلى أن تتم الترميمات، سقط حقه في طلب الفسخ.

المادة ٥٧١

١ - على المؤجر أن يمتنع عن كل ما من شأنه أن يحول دون انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة . ولا يجوز له أن يحدث بالعين أوبملحقاتها اى تغيير يخل بهذا الانتفاع.

٢ - ولا يقتصر ضمان المؤجر على الأعمال التي تصدر منه أومن أتباعه ، بل يمتد هذا الضمان إلى كل تعرض أوإضرار مبنى على سبب قانوني يصدر من اى مستأجر أخر أومن اى شخص تلقى الحق عن المؤجر.

المادة ٥٧٢

١ - إذا ادعى اجتبى حقا يتعارض مع ما للمستأجر من حقوق بمقتضى عقد الإيجار ، وجب على المستأجر أن يبادر بإخطار المؤجر بذلك وكان له أن يخرج من الدعوى ، وفى هذه الحالة لاتوجه الإجراءات إلا إلى المؤجر.

٢ - فإذا ترتب على هذا الادعاء أن حرم المستأجر فعلا من الانتفاع الذي له بموجب عقد الإيجار، جاز له تبعا للظروف أن يطلب الفسخ أوإنقاص الأجرة مع التعويض إن كان له مقتض.

المادة ٥٧٣

١ - إذا تعدد المستأجرون لعين واحدة فضل من سبق منهم إلى وضع يده عليها دون غش ، فإذا كان مستأجر عقار قد سجل عقده وهو حسن النية قبل أن يضع مستأجر أخر يده على العقار المؤجر أوقبل أن يتجدد عقد إيجاره ، فانه هو الذي يفضل.

٢ – فإذا لم يوجد سبب لتفضيل احد المستأجرين فليس لهم فيما تعارضت فيه حقوقهم إلا طلب التعويض.

المادة ٥٧٤

إذا ترتب على عمل من جهة حكومية في حدود القانون نقص كبير في الانتفاع بالعين المؤجرة، جاز للمستأجر تبعا للظروف إن يطلب فسخ العقد أوإنقاص الأجرة ، وله أن يطالب المؤجر بتعويضه إذا كان عمل الجهة الحكومية قد صدر لسبب يكون المؤجر مسئولا عنه، كل هذا ما لم يقض الاتفاق بغيره.

المادة ٥٧٥

١ – لايضمن المؤجر للمستأجر التعرض المادي إذا صدر من اجتبى ما دام المتعرض لايدعى حقا، ولكن هذا لايخل بما للمستأجر في الحق في أن يرفع باسمه على التعرض دعوى المطالبة بالتعويض وجميع دعاوى وضع اليد.

٢ – على انه اذا وقع التعرض المادي لسبب لايد للمستأجر فيه ، وكان هذا التعرض من الجسامة بحيث يحرم المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة ، جاز له تبعا للظروف إن يطلب فسخ العقد أوإنقاص الأجرة.

المادة ٥٧٦

١ – يضمن المؤجر للمستأجر جميع ما يوجد في العين المؤجرة من عيوب تحول دون الانتفاع بها ، أوتنقص من هذا الانتفاع إنقاصا كبيرا ولكنه لايضمن العيوب التي جرى العرف بالتسامح فيها. وهو مسئول عن خلو العين من صفات تعهد الصراحة بتوافرها أوعند خلوها من صفات يقتضيها الانتفاع بها، كل هذا ما لم يقضي الاتفاق بغيره.

٢ – ومع ذلك لايضمن المؤجر العيب إذا كان المستأجر قد اخطر به أوكان يعلم به وقت التعاقد.

المادة ٥٧٧

١ – إذا وجد بالعين المؤجرة عيب يتحقق معه الضمان ، جاز للمستأجر تبعا للظروف أن يطلب فسخ العقد أوإنقاص الأجرة ، وله كذلك أن يطلب إصلاح العيب أوأن يقوم هو

بإصلاحه على نفقة المؤجر إذا كان هذا الإصلاح لايبهظ المؤجر.

٢ – فإذا لحق المستأجر ضرر من العيب التزم المؤجر بتعويضه ، ما لم يثبت انه يجهل وجود لعيب.

المادة ٥٧٨

يقع باطلا كل اتفاق يتضمن الإعفاء أوالحد من ضمان التعرض أوالعيب إذا كان المؤجر قد اخفى عن غش سبب هذا الضمان.

المادة ٥٧٩

يلتزم المستأجر بان يستعمل العين المؤجرة على النحو المتفق عليه . فان لم يكن هناك اتفاق التزم أن يستعمل العين بحسب ما أعدت له.

المادة ٥٨٠

١ – لايجوز للمستأجر أن يحدث بالعين المؤجرة تغييرا بدون إذن المؤجر إلا إذا كان هذا التغيير لاينشا عنه اى ضرر للمؤجر.

٢ – فإذا احدث المستأجر تغييرا في العين المؤجرة مجاوزا في ذلك حدود الالتزام الوارد في الفقرة السابقة ، جاز إلزامه بإعادة العين إلى الحالة التي كانت عليها وبالتعويض أن كان له مقتض.

المادة ٥٨١

١ – يجوز للمستأجر إن يضع بالعين المؤجرة أجهزة لتوصيل المياه والنور الكهربائي والغاز والتليفون والراديو وما إلى ذلك ما دامت الطريقة التي توضع بها هذه الأجهزة لاتخالف الأصول المرعية ، وذلك ما لم يثبت المؤجر إن وضع هذه الأجهزة يهدد سلامة العقار.

٢ – فإذا كان تدخل المؤجر لازما لإتمام شيء من ذلك ، جاز للمستأجر أن يقتضى منه هذا التدخل على أن يتكفل بما ينفقه المؤجر.

المادة ٥٨٢

يلتزم المستأجر بإجراء الترميمات – التأجيرية – التي يقضى بها العرف ، ما لم يكن هناك اتفاق على غير ذلك.

المادة ٥٨٣

١ – يجب على المستأجر أن يبذل من العناية في استعمال العين المؤجرة وفى المحافظة

عليها ما يبذله الشخص المعتاد.

٢ – وهو المسئول عما يصيب العين أثناء انتفاعه بها من تلف أوإهلاك غير ناشئ عن استعمالها استعمالا مألوفا.

المادة ٥٨٤

١ – المستأجر مسئول عن حريق العين المؤجرة إلا إذا اثبت أن الحريق نشا عن سبب لايد له فيه.

٢ – فإذا تعدد المستأجرون لعقار واحد، كان كل منهم مسئولا عن الحريق بنسبة الجزء الذي يشغله. ويتناول ذلك المؤجر إن كان مقيما في العقار. هذا ما يثبت أن النار ابتدأ شبوبها في الجزء الذي يشغله احد المستأجرين فيكون وحده مسئولا عن الحريق.

المادة ٥٨٥

يجب على المستأجر أن يبادر إلى إخطار المؤجر بكل أمر يستوجب تدخله ، كان تحتاج العين إلى ترميمات مستعجلة ، أوينكشف عيب بها . أويقع اغتصاب عليها . أويعتدي اجنبي بالتعرض لها . أوبإحداث ضررا بها.

المادة ٥٨٦

١ – يجب على المستأجر أن يقوم بوفاء الأجرة في المواعيد المتفق عليها. فإذا لم يكن هناك اتفاق وجب وفاء الأجرة في المواعيد التي يعينها عرف الجهة.

٢ – ويكون الوفاء في موطن المستأجر ما لم يكن هناك اتفاق أوعرف يقضى بغير ذلك.

المادة ٥٨٧

الوفاء بقسط من الأجرة قرينة على الوفاء بالأقساط السابقة على هذا القسط حتى يقوم الدليل على عكس ذلك.

المادة ٥٨٨

يجب على كل من استأجر منزلا أومخزنا أوحانوتا أومكانا مماثلا لذلك أوأرضا زراعية أن

يضع في العين المؤجرة اثاثا أوبضائع أومحصولات أومواشي أوأدوات تكون قيمتها كافية لضمان الأجرة عن سنتين . أوعن كل مدة الإيجار إذا قلت عن سنتين . هذا ما لم تكن الأجرة قد عجلت . ويعفى المستأجر من هذا الالتزام إذا تم الاتفاق على هذا الإعفاء أوإذا

قدم المستأجر تأمينا أخر.

المادة ٥٨٩

١ - يكون للمؤجر ، ضمانا لكل حق يثبت له بمقتضى عقد الإيجار ، أن يحبس جميع المنقولات القابلة للحجز الموجودة في العين المؤجرة ما دامت مثقلة بامتياز المؤجر ولو لم تكن مملوكة للمستأجر. وللمؤجر الحق في أن يمانع في نقلها . فإذا نقلت رغم معارضته أودون علمه ، كان له الحق في استردادها من الحائز لها ولو كان حسن النية ، مع عدم الإخلال بما يكون لهذا الحائز من حقوق.

٢ - وليس للمؤجر أن يستعمل حقه في الحبس أوفي الاسترداد إذا كان نقل هذه الأشياء أمرا اقتضته حرفة المستأجر أوالمألوف من شئون الحياة ، أوكانت المنقولات التي قد تركت في العين المؤجرة أوالتي تم استردادها تفي بضمان الأجرة وفاء تاما.

المادة ٥٩٠

يجب على المستأجر أن يرد العين المؤجرة عند انتهاء الإيجار ، فإذا أبقاها تحت يده دون حق كان ملزما أن يدفع للمؤجر تعويضا يراعى في تقديره القيمة الايجارية للعين وما أصاب المؤجر من ضرر.

المادة ٥٩١

١ - على المستأجر أن يرد العين المؤجرة بالحالة التي تسلمها عليها، إلا ما يكون قد أصاب العين من هلاك أوتلف لسبب لايد له فيه.

٢ - فإذا كان تسليم العين للمستأجر قد تم دون كتابة محضر أودون بيان بأوصاف هذه العين افترض، حتى يقوم الدليل على العكس، أن المستأجر قد تسلم العين في حالة حسنة.

المادة ٥٩٢

إذا اوجد المستأجر في العين المؤجرة بناء أوغراسا أوغير ذلك من التحسينات مما يزيد في قيمة العقار ، التزم المؤجر أن يرد للمستأجر عند انقضاء الإيجار ما أنفقه في هذه التحسينات أوما زاد في قيمة العقار ، ما لم يكن هناك اتفاق يقضى بغير ذلك.

٢ – فإذا كانت تلك التحسينات قد استحدثت دون علم المؤجر أورغم معارضته ، كان له أيضا أن يطلب من المستأجر إزالتها. وله أن يطلب فوق ذلك تعويضا عن الضرر الذي يصيب العقار من هذه الإزالة إن كان للتعويض مقتض.

٣ – فإذا اختار المؤجر أن يحتفظ بهذه التحسينات في مقابل رد إحدى القيمتين المتقدم ذكرهما ، جاز للمحكمة أن تنظره إلى اجل للوفاء بها.

المادة ٥٩٣

للمستأجر حق التنازل عن الإيجار أوالإيجار من الباطن وذلك عن كل ما استأجره أوبعضه ما لم يقض الاتفاق بغير ذلك.

المادة ٥٩٤

منع المستأجر من أن يؤجر من الباطن يقتضى منعه من التنازل عن الإيجار وكذلك العكس.

٢ – ومع ذلك إذا كان الأمر خاصا بإيجار عقارا انشىء به مصنع أومتجر واقتضت الضرورة أن يبيع المستأجر هذا المصنع أوالمتجر ، جاز للمحكمة بالرغم من وجود الشرط المانع أن تقضى بإبقاء الإيجار إذا قدم المشترى ضمانا كافيا ولم يلحق المؤجر من ذلك ضرر محقق.

المادة ٥٩٥

في حالة التنازل عن الإيجار يبقى المستأجر ضامنا للمتنازل له في تنفيذ التزاماته.

المادة ٥٩٦

١ – يكون المستأجر من الباطن ملزما بان يؤدى للمؤجر مباشرة ما يكون ثابتا في ذمته للمستأجر الاصلى وقت أن ينذره المؤجر.

٢ – ولا يجوز للمستأجر من الباطن أن يتمسك قبل المؤجر بما يكون قد تم الإنذار وفقا للعرف أولاتفاق ثابت تم وقت الإيجار من الباطن.

المادة ٥٩٧

تبرا ذمة المستأجر الاصلى قبل المؤجر سواء فيما يتعلق بضمانه للمتنازل له في حالة التنازل عن الإيجار أم فيما يتعلق بما يفرضه عقد الإيجار الاصلى من التزامات في حالة الإيجار من الباطن:

(أولا) إذا صدر من المؤجر قبول صريح بالتنازل عن الإيجار أوبالإيجار من الباطن.

(ثانيا) اذا استوفى المؤجر مباشرة من المتنازل له أومن المستأجر من الباطن دون أن يبدى اى تحفظ في شان حقوقه قبل المستأجر الاصلي.

المادة ٥٩٨

ينتهي الإيجار بانتهاء المدة المعينة في العقد دون حاجة إلى تنبيه بالإخلاء.

المادة ٥٩٩

١ - إذا انتهى عقد الإيجار وبقى المستأجر منتفعا بالعين المؤجرة بعلم المؤجر ودون اعتراض منه. اعتبر الإيجار قد تجدد بشروطه الأولى ولكن لمدة غير معينة. وتسرى على الإيجار إذا تجدد على هذا الوجه أحكام المادة ٥٦٣.

٢ - ويعتبر هذا التجديد الضمني إيجارا جديدا لامجرد امتداد للإيجار الاصلى ، ومع ذلك تنتقل إلى الإيجار الجديد التأمينات العينية التي كان المستأجر قد قدمها في الإيجار القديم مع مراعاة قواعد الشهر العقاري ، أما الكفالة شخصية كانت أوعينية فلا تنتقل إلى الإيجار الجديد إلا إذا رضي الكفيل بذلك.

المادة ٦٠٠

إذا نبه احد الطرفين على الأخر بالإخلاء . واستمر المستأجر مع ذلك منتفعا بالعين بعد انتهاء الإيجار فلا يفترض أن الإيجار قد تجدد ما لم يقم الدليل على عكس ذلك.

المادة ٦٠١

١ - لاينتهي الإيجار بموت المؤجر ولا بموت المستأجر.

٢ - ومع ذلك إذا مات المستأجر جاز لورثته أن يطلبوا إنهاء العقد إذا اثبتوا انه بسبب موت مورثهم أصبحت أعباء العقد أثقل من أن تتحملها مواردهم ، أوأصبح الإيجار مجاورا حدود حاجتهم. وفى هذه الحالة يجب أن تراعى مواعيد التنبيه بالإخلاء المبينة في المادة ٥٦٣ وان يكون طلب إنهاء العقد في مدة ستة أشهر على الأكثر من وقت موت المستأجر.

المادة ٦٠٢

إذا لم يعقد الإيجار إلا بسبب حرفة المستأجر أواعتبارات أخرى تتعلق بشخصه ثم مات،

جاز لورثته أوللمؤجر أن يطلبوا إنهاء العقد.

المادة ٦٠٣

١ – لايترتب على إعسار المستأجر أن تحل أجرة لم تستحق.

٢ – ومع ذلك يجوز للمؤجر أن يطلب فسخ الإيجار إذا لم تقدم له في ميعاد مناسب تأمينات تكفل الوفاء بالأجرة التي لم تحل.

كذلك يجوز للمستأجر إذا لم يرخص له بالتنازل عن الإيجار أوفي الإيجار من الباطن أن يطلب الفسخ على أن يدفع تعويضا عادلا.

المادة ٦٠٤

١ – إذا انتقلت ملكية العين المؤجرة اختيارا أوجبرا إلى شخص أخر ، فلا يكون الإيجار نافذا في حق هذا الشخص إذا لم يكن له تاريخ ثابت سابق على التصرف الذي نقل الملكية.

٢ – ومع ذلك يجوز لمن انتقلت إليه الملكية أن يتمسك بعقد الإيجار ولو كان هذا العقد غير نافذ في حقه.

المادة ٦٠٥

١ – لايجوز لمن انتقلت إليه ملكية العين المؤجرة ولم يكن الإيجار نافذا في حقه أن يجبر المستأجر على الإخلاء إلا بعد التنبيه عليه بذلك في المواعيد المبينة في المادة ٥٦٣.

٢ – فإذا نبه على المستأجر بالإخلاء قبل انقضاء الإيجار ، فان المؤجر يلتزم بان يدفع للمستأجر تعويضا ما لم يتفق على غير ذلك ، ولا يجبر المستأجر على الإخلاء إلا بعد أن يتقاضى التعويض من المؤجر أوممن انتقلت إليه الملكية نيابة عن المؤجر أوبعد أن يحصل على تامين كاف للوفاء بهذا التعويض.

المادة ٦٠٦

لا يجوز للمستأجر أن يتمسك بما عجله من الأجرة قبل من انتقلت إليه الملكية إذا اثبت هذا أن المستأجر وقت الدفع كان يعلم بانتقال الملكية أوكان من المفروض حتما أن يعلم ،

فإذا عجز من انتقل إليه الملكية عن الإثبات فلا يكون له الرجوع على المؤجر.

المادة ٦٠٧

إذا اتفق على انه يجوز للمؤجر أن ينهى العقد إذا وجدت له حاجة شخصية للعين، وجب عليه في استعمال هذا الحق أن ينبه على المستأجر بالإخلاء في المواعيد المبينة بالمادة ٥٦٣ ما لم يقض الاتفاق بغير ذلك.

المادة ٦٠٨

١ – إذا كان الإيجار معين المدة ، جاز لكل من المتعاقدين أن يطلب إنهاء العقد قبل انقضاء مدته إذا جدت ظروف خطيرة غير متوقعة من شأنها أن تجعل تنفيذ الإيجار من مبدأ الأمر أوفي أثناء سريانه مرهقا . على أن يراعى من يطلب إنهاء العقد مواعيد التنبيه بالإخلاء المبينة بالمادة ٥٦٣ . وعلى أن يعوض الطرف الأخر تعويضا عادلا.

٢ – فإذا كان المؤجر هو الذي طلب إنهاء العقد. فلا يجبر المستأجر على رد العين المؤجرة حتى يستوفى التعويض أويحصل على تامين كاف.

المادة ٦٠٩

يجوز للموظف أوالمستخدم إذا اقتضى عمله أن يغير محل إقامته. أن يطلب إنهاء إيجار مسكنه إذا كان هذا الإيجار معين المدة. على أن يراعى المواعيد المبينة في المادة ٥٦٣، ويقع باطلا كل اتفاق على غير ذلك

بيان بأهم المراجع

١- الوسيط في شرح القانون المدني الجزء السادس الإيجار والعارية للدكتور عبد الرزاق السنهوري ٠

٢- الوسيط في شرح القانون المدني الجزء السادس مكرر للدكتور عبد الرزاق السنهورى ٠

٣- عقد الإيجار للدكتور سمير تناغو طبعة ٩٧/١٩٩٨ ٠

٤- عقد الإيجار للدكتور سليمان مرقص الجزء الأول طبعة ١٩٩٠ ٠

٥- عقد الإيجار للدكتور سليمان مرقص الجزء الثاني طبعة١٩٩٣ ٠

٦- عقد الإيجار للدكتور رمضان أبو السعود طبعة ١٩٩٢ ٠

٧- قانون إيجار الأماكن للدكتور برهام عطا الله طبعة ٩٢/١٩٩٣ ٠

٨- مجموعة القواعد القانونية التي قررتها محكمة النقض في قانون الإيجار للمستشار محمد خيري أبو الليل طبعة ١٩٩٧

٩- الموسوعة الذهبية للقواعد القانونية التي قررتها محكمة النقض لحسن الفكهانى وعبد المنعم حسنى

١٠- موقع قاعدة التشريعات الاجتهادية المصرية على شبكة الاتصالات الدولية الانترنت

خاتمة

الحمد لله رب العالمين ونسجد له شاكرين بعد أن هدانا ووفقنا فى إنهاء هذا الكتاب ونسأله أن يكون فيه نفعا للمشتغلين والمهتمين بالقانون.وقد تناولنا في الكتاب أهم وأغلب المسائل القانونية التي تهم القارئ والباحث القانوني والمشتغلين بالقانون فيما يخص العلاقات الإيجاريه التي تخضع في تطبيقها للقانون المدني ولاسيما المنازعات المرتبطة بعقد الإيجار الخاضع للقانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ سواء تلك المتعلقة بشروط عقد الإيجار أوالاختصاص القضائي بمنازعاته وحالات انتهائه وحالات بطلانه وحالات فسخه وحالات عدم نفاذه وما يخص عقد الإيجار من أحكام بقانون الشهر العقاري وقانون التوثيق وكيفية الحصول على الصيغة التنفيذية على عقد الإيجار

وكان لزاما علينا أن يكون البحث والرأي في الكتاب مدعم بتطبيقات قضائية لمحكمة النقض المصرية.باعتبار أن أهم ما يكون في إبداء الرأي القانوني بالنسبة للمشتغل بالقانون هو معرفة رأى محكمة النقض في المسألة القانونية نظرا لكون الأحكام القضائية في مرحلتيها الأولى والثانية لاتقوم دعائمها بدون الإشارة لتطبيقات قضائية لمحكمة النقض.

وأسال الله العلى القدير أن ينفعنا بهذا الكتاب وأن يجد كل قارئ للكتاب ما يبحث ويغدو إليه .



تعريف بالمؤلف

- الاسم:

مجدي أحمد محمد مصطفى عزام.

اسم الشهرة / مجدي عزام.

- المهنة :

☐ محامى بالاستئناف العالي ومجلس الدولة.

☐ مؤلف قانوني للعديد من المؤلفات المسجلة رسميا بدار الكتب والوثائق المصرية بالقاهرة.

☐ محاضر بنقابة المحامين ومعهد المحاماة بالأسكندرية. ٠

- المؤهلات العلمية :

حاصل على ليسانس الحقوق جامعة الإسكندرية عام١٩٩٣م.

حاصل على دبلوم الدراسات العليا في القانون عام ١٩٩٨م.

- المؤلفات:

صاحب إصدارات قانونية هى:

١ - مبررات الإخلاء عام ١٩٩٩ م

٢ - أحكام النظام العام عام ٢٠٠١م

٣ - الموجز في أسباب فسخ عقد الإيجار ٢٠٠٣م ٠

٤ - الامتداد القانوني لعقد الإيجار عام ٢٠٠٥/٢٠٠٦

٥ - الطريقة العملية لحساب الأجرة القانونية عام٢٠٠٠ م

٦ - التعليق على القانون رقم ١٤ لسنة ٢٠٠١م.

٧ - التعليق على القانون رقم ٢٠٠٦/١٣٧.

٨ – التعليق على قانون الضريبة العقارية رقم١٩٦/٢٠٠٨

٩ – الدفوع الشكلية فى قوانين الأحوال الشخصية.

١٠ – الدفوع المتعلقة بالنظام العام.

١١ – نظام اتحاد الشاغلين وأحكام الترميم والصيانة فى قانون البناء الموحد.

- **الأبحاث :**

١ – الزواج العرفي بين الشريعة والقانون.

٢ – تقدير الأجرة القانونية للأماكن غير السكنية١٩٩٧ مسجل بملفات معهد المحاماة.

٣ – انتهاء عقد الإيجار في القانون المدني كسبب للإخلاء ٢٠٠٣.

٤ – المقاصد الشرعية للعقوبة في الإسلام.

٥ – حقوق المرأة في السنة النبوية.

٦ – الضوابط الشرعية والقانونية لاختيار نوع الجنين.

- **المقالات:**

مقالات متخصصة في فروع القانون المختلفة منشورة بجريدة الأهرام المصرية بالعدد الأسبوعى بباب مع القانون.

مقالات وأبحاث متخصصة في فروع القانون منشورة بمجلة المحامين العرب.

مقالات علمية متخصصة في فروع القانون منشورة بملف معهد المحاماة بالإسكندرية .

مقالات علمية متخصصة في فروع القانون منشورة بالمنتديات القانونية المتخصصه على الانترنت.

- **الندوات:**

١- ندوات ألقيت بمعهد المحاماة بالإسكندرية

٢- ندوات القيت بمعهد المحاماة بالإسكندرية فى الدورات القانونية المتخصصه.

٣- ندوات القيت بنقابة المحامين بالإسكندرية..

٤- ندوة القيت بنقابة محامين دمياط بالإسكندرية نظمتها النقابة العامة للمحامين.

٥- ندوات القيت بنقابة محامين كفر الدوار.

٦- ندوات القيت بمدينة رشيد.

فهرس

الصفحة

الفصل الثاني

الفصل الثالث

الفصل الخامس

الفصل السادس

إصدارات لجنة الشريعة الإسلامية

- الوسيط فى القانون المدنى المستشار / عبد الرزاق السنهورى
- الموسوعة الشاملة فى القضاء الإدارى د/ماهر أبو العينين
- موسوعة الأحوال الشخصية المستشار/أشرف مصطفى كامل
- الموسوعة القانونية الإلكترونية
- برنامج التوريث الشرعى الإلكترونى
- التشريع الجنائى الإسلامى المستشار/عبد القادر عوده
- الجامع لأهم القوانين المصرية أعده ا/عبد العزيز الدرينى
- أشهر المرافعات أعده ا/عبد العزيز الدرينى
- الأجندة القضائية
- الكتب المتنوعة الصادرة فى المناسبات الإسلامية



